Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Immobilier

Reximmo Patrimoine 4

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Malraux

Rapport annuel 2024

Sommaire

Organes de gestion et de contrôle 5

Patrimoine immobilier de Reximmo Patrimoine 4 6

Chiffres clés au 31 décembre 2024 7

Conjoncture macro-économique et immobilière 8

Rapport de la Société de Gestion 10

Tableaux annexes 24

Comptes annuels au 31 décembre 2024 26

Règles et méthodes comptables 31

Compléments d'informations 33

Rapport spécial de la Société de Gestion 40

Rapport général du Conseil de Surveillance 42

Rapports du Commissaire aux Comptes 44

Texte des résolutions 46

Annexe aux résolutions 53

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE
Au 31 décembre 2024

SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

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

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

CONSEIL DE SURVEILLANCE - REXIMMO PATRIMOINE 4

Président	Olivier LAVIROTTE
Vice-Président	Alain FRYBOURG
Membres	Frances CUI
	Bernadette CUSAN
	Olivier DELAMOTTE
	Michel GEORGIN
	Sylvain GRAGNIC
	Julien HAMY
	Pierre SELOSSE

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	KPMG SA AUDIT
Suppléant	KPMG AUDIT

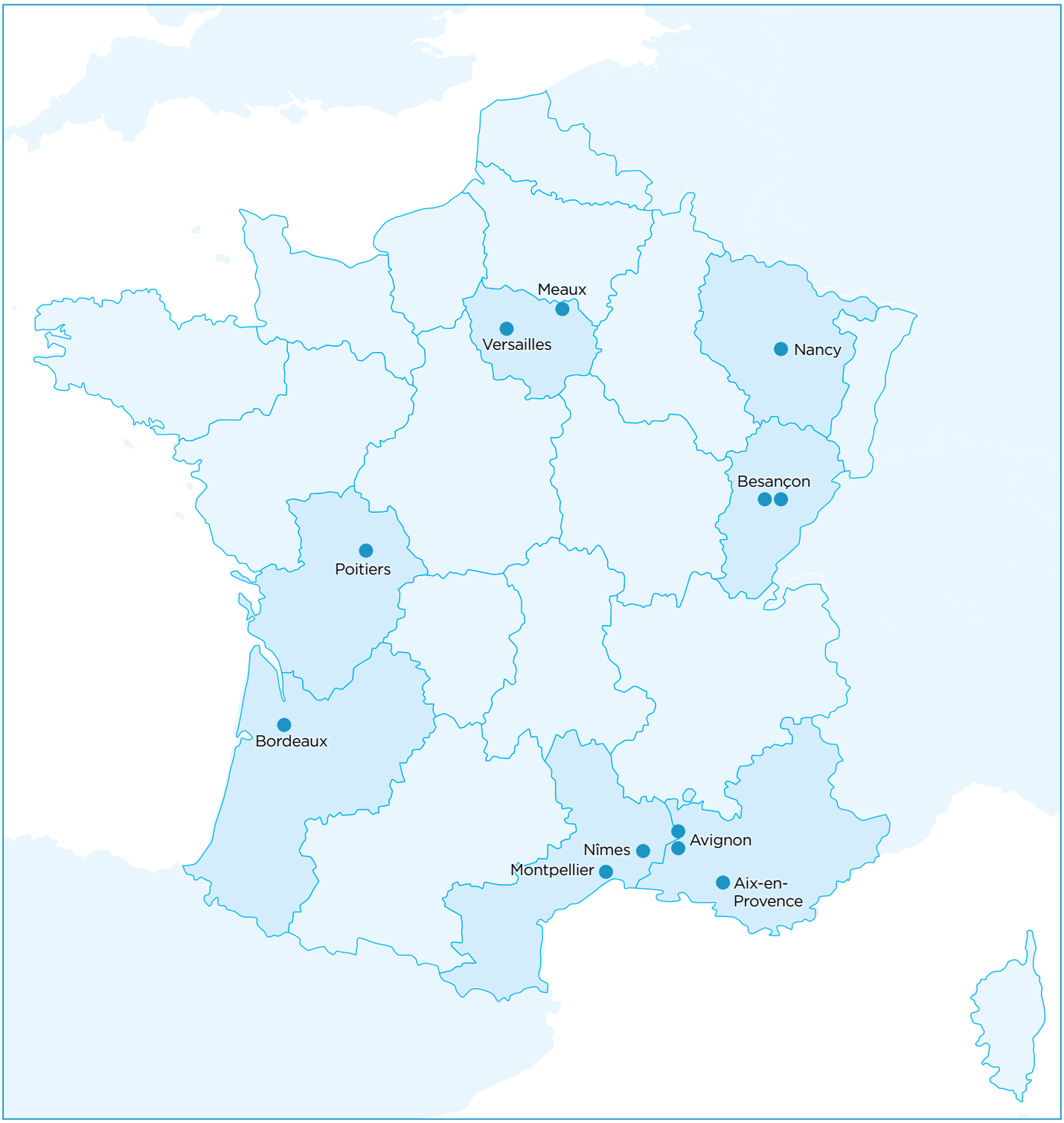
EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

VIF EXPERTISE

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK FRANCE

PATRIMOINE IMMOBILIER DE REXIMMO PATRIMOINE 4



12 immeubles
(soit 169 logements et 1 local commercial)

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

CHIFFRES CLÉS
Au 31 décembre 2024

REXIMMO PATRIMOINE 4
SCPI à capital fixe de type Malraux

Date de création : 2014

Les associés

Nombre d'associés
2 577

Nombre de parts souscrites
25 691

Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles
12

- Surface du patrimoine **9 851 m²**
- Nombre de locataires **144**
- Taux d'occupation financier annuel **88,01 %**

Les valeurs de la SCPI

	SCPI	Par part
Valeur comptable	54 891 719,75 €	2 136,61 €
Valeur de réalisation	36 069 543,94 €	1 403,98 €
Valeur de reconstitution	39 496 150,61 €	1 537,35 €

Les résultats financiers (1)

Dividende brut par part (2)
26,00 €

Résultat par part
22,11 €

Report à nouveau par part (RAN) (3)
11,61 €

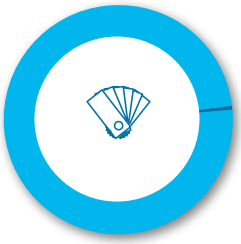
Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Régions	88,7 %
Ile-de-France	11,3 %

Répartition sectorielle



Logements	99,6 %
Commerces	0,4 %

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

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

Rédaction achevée le 25 mars 2025

Europe : tendances 2024

Contexte économique

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

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

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

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

	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
Prévisions au 24 janvier 2025	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)
Monde	3,2	3	2,9	4,2	3,4	3,0
Zone Euro	0,7	0,8	1,1	2,3	2,0	1,9
Allemagne	-0,1	0,6	0,9	2,4	1,9	1,9
France	1,1	0,7	0,9	2,3	1,7	1,8
Italie	0,5	0,7	0,9	1,1	1,8	1,7
Espagne	3,1	2,2	1,8	2,9	2,4	2,0
Royaume-Uni	0,8	1,0	1,3	2,5	2,6	2,4

Source : Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

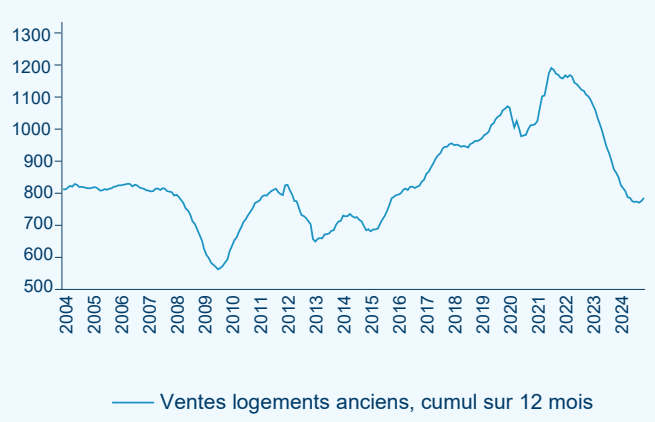
France - Résidentiel

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

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

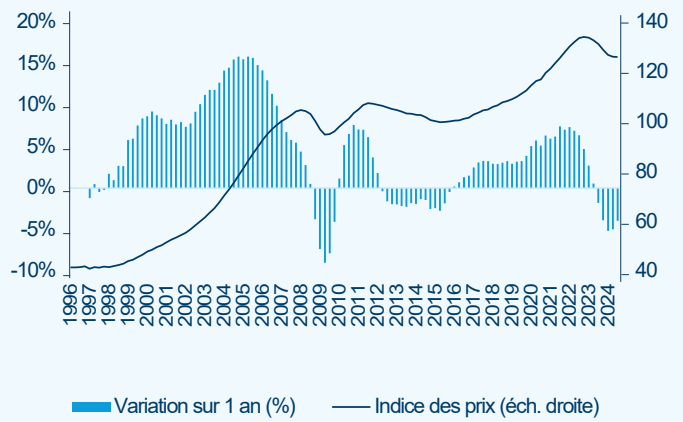
Le prix des logements a continué à baisser en 2024. En métropole, une baisse de 4 % sur un an a été enregistrée au 3e trimestre 2024. Le recul des prix est plus marqué Ile-de-France (-5,3 %) et de même la disparité entre les villes reste notable.

France - Ventes de logements anciens (milliers)



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

France métropolitaine - Prix des logements anciens



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

Convictions et Perspectives économiques 2025 - Europe

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

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

Convictions et Perspectives 2025 - France - Résidentiel

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

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

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

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

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résumé de l'activité de la SCPI en 2024

Activité immobilière

Le taux d'occupation financier (TOF) de la SCPI est de 88% en 2024, stable par rapport à 2023. En excluant l'actif de Bordeaux qui a fait l'objet d'importants travaux en 2024 à la suite de l'incendie survenu le 13 novembre 2023, le TOF 2024 ressort à 91,08 %.

Vingt-six logements (dont six sur l'immeuble de Bordeaux gelés à la commercialisation pendant la période de travaux) sont vacants au 31 décembre 2024 sur les 170 lots qui composent le patrimoine. La réduction de la vacance locative est notamment constatée sur l'immeuble de Nancy (3 lots au 31 décembre 2024 contre 7 lots en 2023).

Le niveau de rotation de 27 % sur l'année hors immeuble de Bordeaux reste dans la moyenne par rapport à d'autres patrimoines résidentiels de même nature gérés par votre Société de Gestion. Pour rappel, la rotation illustre le taux de mobilité des locataires et impacte les résultats de votre SCPI en termes de frais de relocation, de travaux éventuels et de délais de vacances intermédiaires. L'amélioration du taux d'occupation est une priorité de la Société de Gestion.

Situation financière de votre SCPI

Le résultat comptable de votre SCPI est de 22,11 € par part en 2024 contre 25,59 € en 2023. L'écart entre les 2 exercices s'explique par le résultat exceptionnel constaté en 2023 correspondant à la régularisation de factures provisionnées non parvenues d'exercices antérieurs.

Compte tenu de ce résultat, la SCPI a distribué 26,00 € par part, identique à 2023 grâce à une utilisation du report à nouveau de 3,89 € par part, conformément au prévisionnel.

Après prise en compte de cette distribution, le stock de réserves s'élève à 11,61 € par part équivalent à plus de 5 mois de distribution.

Valorisation du patrimoine

La valorisation du patrimoine de votre SCPI s'établit au 31 décembre 2024 à 34,92 M€. Elle est en baisse de 1,5 % par rapport à l'année 2023 à comparer au prix d'acquisition des immeubles net de frais (VNC) à 53,74 M€. Cette baisse des expertises en 2024 est liée à la baisse des valeurs métriques et à l'augmentation des taux de rendement attendus par le marché immobilier. Le maintien des taux d'endettement à des niveaux élevés ne favorise pas le dynamisme des marchés immobiliers.

Après prise en compte de l'évolution des valorisations des immeubles, la valeur de réalisation de la SCPI s'élève au 31 décembre 2024 à 1 403,98 € par part.

Distribution et report à nouveau 2024

(en €)	2024	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	398 216,58	15,50
Résultat comptable	568 094,17	22,11
Distribution brute annuelle	-667 966,00	-26,00
Dont distribution de RAN	-64 227,50	-2,50
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	298 344,75	11,61

Perspectives et Distribution prévisionnelle 2025 de la SCPI

Perspectives 2025

La SCPI Reximmo Patrimoine 4 poursuit en 2025 la gestion locative courante de son patrimoine dans la continuité de 2024, avec l'objectif d'améliorer le taux d'occupation financier et de réduire les charges de votre SCPI.

Distribution prévisionnelle 2025

Les prévisions budgétaires permettent à la Société de Gestion d'envisager une distribution annuelle de 24 € par part en 2025. Elle prévoit une distribution de 6 € par part pour les 3 premiers trimestres et le versement du 4e trimestre sera éventuellement ajusté en fonction du résultat effectif de la SCPI en fin d'année.

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

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

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

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

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

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

Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière (1)	1 283 928,00	1 228 720,36	
Autres produits			
Produits financiers (2)	51 935,16	46 399,43	
Sous-total Produits	**1 335 863,16**	**1 275 119,79**	**4,76 %**
Charges et provisions			
Charges immobilières (3)	-388 860,92	-357 311,08	
Frais généraux	-211 538,01	-208 924,99	
Travaux de remise en état	-13 062,03	-44 395,23	
Provisions nettes (4)	5 777,71	-11 253,55	
Provisions pour charges non récupérables	-173 891,66	-104 795,15	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	**-781 574,91**	**-726 680,00**	**7,55 %**
Résultat exceptionnel	13 805,92	109 062,72	
Résultat comptable	**568 094,17**	**657 502,51**	**-13,60 %**
Résultat comptable par part	22,11	25,59	-13,60 %
Dividendes brut par part	-26,00	-26,00	0,00 %
Dont Distribution de Report à nouveau (RAN)	-2,50	-1,80	
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part	11,61	15,50	-25,08 %

(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 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-77 703,61	-74 438,16	
Assurances	-10 758,68	-6 401,61	
Honoraires (1)	-116 624,04	-108 157,56	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-151 760,51	-125 572,67	
Autres	-32 014,08	-42 741,08	
Total	**-388 860,92**	**-357 311,08**	**8,83 %**

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

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

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-80 304,91	-78 294,50	
Honoraires de commissaires aux comptes	-12 694,20	-12 661,50	
Frais divers de gestion	-118 538,90	-117 968,99	
Total	**-211 538,01**	**-208 924,99**	**1,25 %**

Les frais généraux comportent principalement :
- la commission de gestion, calculée au taux de 6,25 % 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 (5 377,72 €),
  - Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (65 442,28 €),
  - Le coût dépositaire (14 675,64 €),
  - Les honoraires divers (16 514 €),
  - Les frais bancaires (3 451,04 €).

La provision pour gros entretien (PGE)

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

Les travaux de remise en état

Les remises en état s'établissent à 13 062,03 € 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 €)
163 rue de St Dizier	54000	Nancy	Nettoyage des gouttières et travaux de plomberie et d'électricité	-8 386,31
11 rue Guizot	30100	Nîmes	Travaux de dépannage électrique et de nettoyage	-4 762,02
6 rue de la Vieille Aiguillerie	34000	Montpellier	Sérrurerie, réparation de fuite et dépannage d'éléctricité	-3 523,43
131 Grande Rue	25000	Besançon	Remplacement du clapet anti retour de l'équipement porte	-2 818,06
74 Rue de la Carreterie	84000	Avignon	Travaux de plomberie et électricité et reprise de provision	2 669,58
95 rue Ste Catherine	33000	Bordeaux	Reprise de provision 2023	4 633,52
Autres immeubles			Divers travaux	-875,31
Total				**-13 062,03**

Provision pour charges non récupérables

Ce poste se décompose comme suit :

- des charges sur locaux vacants pour 27 080,31 €,
- des charges non récupérables pour 56 053,02 €.
- les charges sur exercices antérieurs pour 58 814,15 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

La SCPI étant en phase d'exploitation, il n'y a eu ni acquisition, ni cession en 2024.

Situation Locative

Le taux d'occupation financier

1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Annuel (1)
88,65 %	90,95 %	87,55 %	84,96 %	88,01 %

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

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

Les baux 2024

En 2024, 42 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2024, 26 logements étaient vacants.

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Provisions pour contentieux début de période	-84 008,86	-89 083,42	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-19 099,31	-23 231,38	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	24 521,70	28 305,94	
Provisions pour contentieux fin de période	**-78 586,47**	**-84 008,86**	**-6,45 %**

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

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2024 à 78 586,41 € contre 84 008,86 € en 2023, soit une reprise nette annuelle de 5 422,39 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 19 099,31 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 24 521,70 € issues des actions de recouvrement.

Les expertises

La société VIF EXPERTISES, Expert en évaluation immobilière nommé en

Assemblée Générale, a procédé fin 2024 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de Reximmo Patrimoine 4. L'expert a essentiellement utilisé la méthode par capitalisation (établissement de la valeur par capitalisation de loyers) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Des informations complémentaires sont également présentes dans la partie Règles et méthodes comptables section Immobilisations locatives. De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier est estimée à 34 920 000 € hors droits et à 37 329 480 € droits inclus.

La somme de cette valeur vénale et de la valeur nette des autres actifs de la société conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2024 de 36 069 543,94 € soit 1 403,98 € par part. Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques.

(en €)	2024	2023	Évolution 2024/2023
Valeur de réalisation	36 069 543,94	36 712 316,25	-1,75 %

Le marché des parts

Marché Secondaire

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

Au 31 décembre 2024, 92 parts sont en attente de cession.

Marché de gré à gré

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

Performance

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

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2024 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles.

a. Risque d'investissement immobilier

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

• les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des actifs immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaitre des phases de hausse et de baisse ;

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

b. Risque de contrepartie

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

c. Risque de liquidité

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

d. Risques de taux et de change

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

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

e. Risque lié au levier

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

f. Risques en matière de durabilité

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

g. Risque opérationnel

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

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2025

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

Régime fiscal général des Sociétés Civiles de Placement Immobilier

Aux termes de l'article 239 septies du Code général des impôts ("CGI"), les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ("IS"). Le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI. Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

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

Impôt sur le revenu et prélèvement à la source

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

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

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

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

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

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

Le régime réel

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

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

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

Le régime micro-foncier

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

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

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

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

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

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

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

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

Il peut s'agir de

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

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

Concernant l'impôt sur le revenu

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

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

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

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

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

Concernant les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Contributions exceptionnelles et différentielles sur les hauts revenus

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

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

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

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

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

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

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

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

Les associés non-résidents sont tenus de déposer une déclaration annuelle faisant état de ces revenus (1). L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans l'Etat de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

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

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

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

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

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

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

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

Dividendes et distributions assimilées

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

La possibilité pour un associé personne physique d'une SCPI, non domicilié fiscalement en France, de se prévaloir du taux réduit de retenue à la source prévue par la convention fiscale liant la France à son Etat de résidence, est incertaine (2).

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

Produits de placement à revenu fixe

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

Plus-values de cession de valeurs mobilières

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

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

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

Spécificités du dispositif Malraux (à partir de 2009)

Créée en 2014, la SCPI Reximmo Patrimoine 4 permet aux associés de Bénéficier du dispositif Malraux. Connu sous le nom de Loi Malraux nouveau régime, ce dispositif concerne les opérations de restauration immobilière (pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée après le 31/12/2008) dans certains quartiers urbains, lorsque les immeubles sont destinés à la location.

Dans le cadre de ce dispositif, les associés personnes physiques peuvent, dès l'année de souscription, bénéficier d'une réduction d'impôt.

Les dépenses de restauration donnent en effet droit à une réduction d'impôt de 22 % ou 30 % (selon le secteur où sont situés les immeubles) des dépenses effectuées, retenues dans la limite de 100 000 € et sous condition de conservation des parts pendant un minimum de neuf ans à compter de la première mise en location du dernier des logements restant à louer par la SCPI quelle que soit sa date d'acquisition, soit une conservation jusqu'au 29 avril 2029.

La fiscalité pour une part (en €) (1)

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts (1)	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
22,11	26,00	29,59	27,57	2,02

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2024.

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

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

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

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

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

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

Cette modification n'a pas d'impact sur l'organisation du Conseil de surveillance de votre SCPI dans la mesure où le nombre maximum de poste est inchangé.

En revanche, une résolution sera proposée afin d'autoriser la mise à jour des Statuts pour porter le nombre minimum de membres à 3.

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

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

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

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

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. En pratique, le Conseil de Surveillance se réunit deux fois par an (mars et décembre).

La Société de Gestion convoque ou des membres du Conseil de Surveillance, représentant au moins la majorité du Conseil de Surveillance, peuvent demander au Président de convoquer le Conseil de Surveillance. L'ordre du jour est établi par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance, avec toujours un point sur les questions diverses.

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

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

1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

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

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

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

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

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

3. Conformité

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

4. Risques et Contrôle Permanent

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

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 1er février 2024, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2023 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2024.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2024, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

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

Sur l'exercice 2024, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (137 bénéficiaires) s'est élevé à 12 247 086 euros. Ce montant se décompose comme suit :

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

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

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

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 de ses investissements les entreprises qui réalisent plus de 30 % de leur activité dans le pétrole et le gaz non conventionnel.

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

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

PRI Principles for Responsible Investment

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

LA STRATÉGIE D'AMUNDI IMMOBILIER DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE



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

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

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

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

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

ASPIM
ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER

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

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

OID
Penser l'immobilier responsable

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

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

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

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

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

La SCPI Reximmo Patrimoine 4 est classifiée Article 6 au titre du Règlement Disclosure et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement.

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

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

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

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

TABLEAUX ANNEXES

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2024	2023
Valeurs de la société		
Valeur comptable	54 891 719,75	54 991 591,58
Valeur de réalisation	36 069 543,94	36 712 316,25
Valeur de reconstitution	39 496 150,61	40 199 986,29
Valeurs de la société ramenées une part		
Valeur comptable	2 136,61	2 140,50
Valeur de réalisation	1 403,98	1 429,00
Valeur de reconstitution	1 537,35	1 564,75

Valeur comptable

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

Valeur de réalisation

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

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

Valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

	2020	2021	2022	2023	2024
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	54 593 375	54 593 375	54 593 375	54 593 375	54 593 375
Nombre de parts au 31 décembre	25 691	25 691	25 691	25 691	25 691
Nombre d'associés au 31 décembre	2 537	2 545	2 550	2 559	2 577

Le capital a été atteint en 2015.

Évolution du marché secondaire des parts

	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de parts cédées ou retirées				14	
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12				0,05 %	
Demandes de cession ou de retraits en attente	32	54	25	105	92
Délai moyen d'éxécution d'une cession ou d'un retrait*			En fonction du prix		
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € TTi)				3 121,50	

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

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2020	2021	2022	2023	2024
Report à nouveau avant affectation du résultat	22,90	22,64	22,51	15,91	15,50
Dividende brut versé au titre de l'année	-30,50	-29,00	-28,00	-26,00	-26,00
Dont distribution de Report à nouveau (RAN) sur exercice antérieur				*-1,80*	*-2,50*
Résultat de l'exercice	30,24	28,87	21,40	25,59	22,11
Report à nouveau après affectation du résultat	22,64	22,51	15,91	15,50	11,61

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2023	Variation	Réel 2024
I - FONDS COLLECTÉS	**58 125 887,50**		**58 125 887,50**
Capital	54 593 375,00		54 593 375,00
Primes nettes de souscription / fusion (1)	3 532 512,50		3 532 512,50
II - EMPLOIS DES FONDS	**-57 085 603,94**	**-31 347,67**	**-57 116 951,61**
Report à nouveau	362 436,27	-28 447,19	333 989,08
Investissements	-57 448 040,21	-2 900,48	-57 450 940,69
Montant restant à investir (I + II)	**1 040 283,56**	**-31 347,67**	**1 008 935,89**

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

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2024 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées		67	23	5	131	**226**
Montant total des factures concernées (en € TTC)		33 609,34	8 048,35	3 152,13	66 715,23	**111 525**
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		2,06 %	0,49 %	0,19 %	4,10 %	**6,85 %**

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

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2024 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées	1	21	5	1	43	**71**
Montant total des factures concernées (en € TTC)	5 723	17 990	12 646	3 174	-3 922	**29 888**
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		1,54 %	1,08 %	0,27 %	-0,34 %	**2,56 %**

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

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

(en € par part)	2020		2021		2022		2023		2024	
Pour une part en jouissance	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus [1]										
Recettes locatives brutes	50,12	99,99 %	49,49	100,00 %	45,69	99,31 %	47,5	95,70 %	49,77	95,72 %
Produits de trésorerie						0,01 %	1,81	3,64 %	2,02	3,89 %
Produits divers	0,01	0,01 %			0,32	0,69 %	0,33	0,66 %	0,21	0,40 %
Total des revenus	**50,13**	**100,00 %**	**49,49**	**100,00 %**	**46,01**	**100,00 %**	**49,64**	**100,00 %**	**52,00**	**100,00 %**
Charges externes										
Commission de gestion	-3,06	-6,10 %	-2,71	-5,48 %	-2,89	-6,29 %	-3,05	-6,14 %	-3,13	-6,01 %
Autres frais de gestion	-5,32	-10,61 %	-3,65	-7,37 %	-4,16	-9,03 %	-5,08	-10,24 %	-5,11	-9,82 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,9	-1,79 %	-0,52	-1,06 %	-3,53	-7,67 %	-4,96	-9,99 %	-3,83	-7,37 %
Charges locatives non récupérables	-8,16	-16,28 %	-9,95	-20,11 %	-15,74	-34,21 %	-14,76	-29,73 %	-17,64	-33,92 %
Sous-total charges externes	**-17,44**	**-34,78 %**	**-16,84**	**-34,02 %**	**-26,32**	**-57,20 %**	**-27,85**	**-56,11 %**	**-29,70**	**-57,12 %**
Charges internes										
Amortissements										
- patrimoine										
- autre										
Provisions nettes [2]										
- pour travaux										
- autres	-2,45	-4,88 %	-3,78	-7,64 %	1,72	3,74 %	-0,44	-0,88 %	-0,72	-1,39 %
Sous-total charges internes	**-2,45**	**-4,88 %**	**-3,78**	**-7,64 %**	**1,72**	**3,74 %**	**-0,44**	**-0,88 %**	**-0,72**	**-1,39 %**
Total des charges	**-19,88**	**-39,67 %**	**-20,62**	**-41,65 %**	**-24,6**	**-53,46 %**	**-28,29**	**-56,99 %**	**-30,42**	**-58,51 %**
Charges financières		-0,01 %	-0,01	-0,01 %	-0,02	-0,04 %				
Résultat courant	**30,24**	**60,33 %**	**28,87**	**58,33 %**	**21,4**	**46,50 %**	**21,35**	**43,01 %**	**21,58**	**41,49 %**
Produits exceptionnels							4,52	9,10 %	0,68	1,31 %
Charges exceptionnelles							-0,27	-0,55 %	-0,14	-0,27 %
Résultat net Comptable	**30,24**	**60,33 %**	**28,87**	**58,33 %**	**21,4**	**46,50 %**	**25,59**	**51,56 %**	**22,11**	**42,53 %**
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	0,26	0,52 %	0,13	0,26 %	6,6	14,35 %	0,41	0,82 %	3,89	7,48 %
Revenu brut distribué	**30,50**	**60,84 %**	**29,00**	**58,59 %**	**28**	**60,85 %**	**26,00**	**52,38 %**	**26,00**	**50,00 %**

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

COMPTES ANNUELS - Au 31 décembre 2024

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	53 742 175,81	34 920 000,00	53 739 275,33	35 460 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**53 742 175,81**	**34 920 000,00**	**53 739 275,33**	**35 460 000,00**
2 -Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretien				
Grosses réparations				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - provisions liées aux placements immobiliers	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3 -Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL I - Placements immobiliers	**53 742 175,81**	**34 920 000,00**	**53 739 275,33**	**35 460 000,00**
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	2 580,03	2 580,03	1 586,82	1 586,82
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**2 580,03**	**2 580,03**	**1 586,82**	**1 586,82**
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	517 130,19	517 130,19	412 110,12	412 110,12
Provisions pour dépréciation des créances	-78 586,47	-78 586,47	-84 008,86	-84 008,86
Autres créances	243 111,56	243 111,56	221 947,87	221 947,87
Sous-total 2 - Créances	**681 655,28**	**681 655,28**	**550 049,13**	**550 049,13**
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	1 057 966,93	1 057 966,93	1 238 801,22	1 238 801,22
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	173 337,20	173 337,20	143 744,41	143 744,41
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**1 231 304,13**	**1 231 304,13**	**1 382 545,63**	**1 382 545,63**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**1 915 539,44**	**1 915 539,44**	**1 934 181,58**	**1 934 181,58**

ÉTAT DU PATRIMOINE (SUITE)

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-86 296,60	-86 296,60	-62 356,97	-62 356,97
Dettes				
Dettes financières	-95 454,55	-95 454,55	-100 420,54	-100 420,54
Dettes d'exploitation	-269 450,89	-269 450,89	-266 241,32	-266 241,32
Dettes diverses	-314 793,46	-314 793,46	-252 846,50	-252 846,50
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**-765 995,50**	**-765 995,50**	**-681 865,33**	**-681 865,33**
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**54 891 719,75**		**54 991 591,58**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		**36 069 543,94**		**36 712 316,25**

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

TABLEAU DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Capital				
Capital souscrit	54 593 375,00			54 593 375,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation				
Sous-total 1 - Capital	**54 593 375,00**	**0,00**	**0,00**	**54 593 375,00**
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	9 634 125,00			9 634 125,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 634 125,00			-9 634 125,00
Sous-total 2 - Prime d'émission	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	362 436,27	35 780,31	-64 227,50	333 989,08
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**362 436,27**	**35 780,31**	**-64 227,50**	**333 989,08**
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	657 502,51	-657 502,51	568 094,17	568 094,17
Acomptes sur distribution	-621 722,20	621 722,20	-603 738,50	-603 738,50
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	**35 780,31**	**-35 780,31**	**-35 644,33**	**-35 644,33**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	**54 991 591,58**	**0,00**	**-99 871,83**	**54 891 719,75**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

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

COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	1 278 628,89		1 220 255,79	
Charges facturées	343 947,83		332 255,03	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	5 299,11		8 464,57	
Reprise de provisions pour gros entretiens				
Transfert de charges immobilières			6 490,60	
Sous total 1 - Produits immobiliers		**1 627 875,83**		**1 567 465,99**
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	343 947,83		332 255,03	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	98 451,68		127 429,59	
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	453 067,98		385 562,47	
Sous total 2 - Charges immobilières		**895 467,49**		**845 247,09**
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		**732 408,34**		**722 218,90**
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	1 595,27			
Reprise de provisions d'exploitation	16 360,19			
Reprise de provisions pour créances douteuses	24 521,70		28 305,94	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	1,30		0,07	
Sous total 1 - Produits d'exploitation		**42 478,46**		**28 306,01**
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	80 304,91		78 294,50	
Charges d'exploitation de la société	125 077,25		123 728,93	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	19 099,31		23 231,38	
Autres provisions d'exploitation	41 895,09		16 328,11	
Autres charges	6 157,15		6 901,63	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		**272 533,71**		**248 484,55**
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		**-230 055,25**		**-220 178,54**

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Détail	Total	Détail	Total
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	51 935,16		46 399,43	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		**51 935,16**		**46 399,43**
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières				
Dépréciations des charges financières				
Sous total 2 - Charges financières		**0,00**		**0,00**
Total III - Résultat financier (1-2)		**51 935,16**		**46 399,43**
IV - PRODUITS EXCEPTIONNELS				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	17 435,10		116 078,80	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		**17 435,10**		**116 078,80**
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	3 629,18		7 016,08	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		**3 629,18**		**7 016,08**
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		**13 805,92**		**109 062,72**
Résultat net (I+II+III+IV)		**568 094,17**		**657 502,51**

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Faits caractéristiques de l'exercice

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

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

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

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

* source Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

Evénements post-clôture

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

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle", pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement. Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits.

L'expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée générale de la SCPI expertise 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.

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

Dans ses travaux menés en vue d'arrêter les valeurs, la Société de Gestion compare par exemple la valeur d'expertise à une valeur estimée des immeubles anciens situés dans la rue ou à proximité immédiate intégrant l'amortissement des travaux potentiellement non valorisés lors de la cession, ceci afin d'intégrer des éléments tels que la valeur des biens de seconde main à proximité, les travaux réalisés et le vieillissement de vos immeubles sur la durée de vie de votre SCPI. Hors information complémentaire, telles des offres que la SCPI aurait pu recevoir sur son patrimoine, la Société de Gestion retient la valeur la plus basse, quand l'écart est supérieur à 5 %, entre celle retenue par l'expert et celle estimée via les immeubles anciens intégrant l'amortissement des travaux ; dans le cas contraire celle de l'expert est retenue.

En conclusion, la Société de Gestion retient pour le calcul de la valeur des parts de votre SCPI des valeurs potentiellement différentes des valeurs d'expertises lorsqu'elle estime que le prix de transaction est susceptible d'en différer significativement. Le comité d'évaluation des actifs immobiliers tenu par la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 28 février 2025.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Créances et dettes

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

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

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

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

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

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretiens

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

Commissions de la Société de Gestion

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

- 6,25 % TTI des loyers encaissés et des produits financiers nets.

Provision pour risques et charges

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

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Engagements hors bilan

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

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

COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Résidentiel	51 407 922,37	33 550 000,00	51 405 021,89	34 160 000,00
Résidentiel et commerces (mixtes)	2 334 253,44	1 370 000,00	2 334 253,44	1 300 000,00
Total	**53 742 175,81**	**34 920 000,00**	**53 739 275,33**	**35 460 000,00**

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

SITUATION DES INVESTISSEMENTS

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation surface détaillée	Surface (en m²)	Prix d'acquisition hors travaux hors droits (en €)	Travaux réalisés hors droits (en €)	Valeur nette comptable (en €)
Régions							
7-13, rue de Martimprey	77100 Meaux	15/04/2015	Résidentiel	282	426 919,40	1 111 490,18	1 538 409,58
3-4 rue des Réservoirs	78000 Versailles	03/06/2015	Résidentiel	486	1 898 682,70	2 836 975,00	4 735 657,70
7 rue des Feuillants	86000 Poitiers	16/06/2015	Résidentiel	496	620 199,00	1 535 167,58	2 155 366,58
127 Grande Rue	25000 Besançon	06/10/2015	Résidentiel	1 685	1 817 471,00	5 432 796,84	7 250 267,84
11 Rue Guizot/2 rue de l'Agau	30000 Nîmes	18/01/2016	Résidentiel et commerce	532	837 741,00	1 496 512,44	2 334 253,44
95 rue Sainte Catherine	33000 Bordeaux	12/05/2016 13/05/2016	Résidentiel	352	1 243 788,00	1 095 674,68	2 339 462,68
74 rue Carreterie	84000 Avignon	03/06/2016	Résidentiel	686	1 154 037,00	2 529 568,94	3 683 605,94
6 rue Vieille Aiguillerie	34000 Montpellier	15/06/2016	Résidentiel	488	1 366 400,00	2 161 535,54	3 527 935,54
163 rue Saint Dizier	54000 Nancy	20/06/2016	Résidentiel	3 020	3 085 010,06	11 059 276,78	14 144 286,84
8 rue d'Entrecasteaux	13100 Aix-en-Provence	04/08/2016	Résidentiel	952	2 900 000,00	4 326 478,54	7 226 478,54
2 rue Granvelle	25000 Besançon	07/06/2017	Résidentiel	306	619 000,00	1 039 677,48	1 658 677,48
39 rue du Four de la Terre	84000 Avignon	09/06/2017	Résidentiel	566	1 289 700,00	1 858 073,65	3 147 773,65
Total 2024			**12 immeubles**	**9 851**	**17 258 948,16**	**36 483 227,65**	**53 742 175, 81**
Rappel 2023			**12 immeubles**	**9 851**	**17 258 948,16**	**38 480 327,17**	**53 739 275,33**

PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN

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

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	947,11			947,11
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisation incorporelles	**947,11**	**0,00**	**0,00**	**947,11**
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	17 258 948,23			17 258 948,23
Agencements et installations	36 480 327,10	2 900,48		36 483 227,58
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisation corporelles	**53 739 275,33**	**2 900,48**	**0,00**	**53 742 175,81**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	1 586,82	993,21		2 580,03
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**1 586,82**	**993,21**	**0,00**	**2 580,03**
Total	**53 741 809,26**	**3 893,69**	**0,00**	**53 745 702,95**

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	-947,11			-947,11
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	**-947,11**	**0,00**	**0,00**	**-947,11**
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives (1)				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Total	**-947,11**	**0,00**	**0,00**	**-947,11**

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

DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2024
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Créances - Locataires et compte rattachés					
Créances locataires	324 443,26	435 885,72			435 885,72
Locataires douteux	87 666,86	81 244,47			81 244,47
Dépréciation des créances	-84 008,86	-78 586,47			-78 586,47
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	120 217,00	229 409,69			229 409,69
Etat et autres collectivités					
Associés opération sur capital	5 569,00	2 500,00			2 500,00
Syndic					
Autres débiteurs	96 161,87	11 201,87			11 201,87
Total	**550 049,13**	**681 655,28**	**0,00**	**0,00**	**681 655,28**

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - ACTIF

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

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

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2024
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges	62 356,97	86 296,60			86 296,60
Dépôts de garantie reçus	99 770,60			95 454,55	95 454,55
Dettes auprès d'établissements de crédit	649,94				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	266 241,32	269 450,89			269 450,89
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs	43 054,24	71 020,15			71 020,15
Dettes aux associés	147 808,52	190 004,69			190 004,69
Dettes fiscales	463,75	554,97			554,97
Autres dettes diverses	61 519,99	53 213,65			53 213,65
Total	**681 865,33**	**670 540,95**	**0,00**	**95 454,55**	**765 995,50**

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - PASSIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2024
Dépréciations pour charges sur lots vacants et non récupérables	46 028,86	38 878,20		84 907,06
Provisions pour litiges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges	16 328,11		14 938,57	1 389,54
Total	**62 356,97**	**38 878,20**	**14 938,57**	**86 296,60**

VARIATION DES PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
Valeurs mobilières de placement	1 238 801,22	5 219 528,64	5 400 362,93	1 057 966,93
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	143 744,41	13 213 301,47	13 183 708,68	173 337,20
Total	**1 382 545,63**	**18 432 830,11**	**18 584 071,61**	**1 231 304,13**

VARIATION DU POSTE DE COMPTES DE RÉGULARISATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

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

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentations	Affectation du résultat		Diminutions	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital	54 593 375,00					54 593 375,00
Prime d'émission	9 634 125,00					9 634 125,00
Acompte de distribution et droit de partage						
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 634 125,00					-9 634 125,00
Prélèvement sur prime d'émission						
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	362 436,27		657 502,51	-621 722,20	-64 227,50	333 989,08
Résultat et distribution	35 780,31	-35 780,31	568 094,17	-603 738,50		-35 644,33
Total	**54 991 591,58**					**54 891 719,75**

DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		
- Frais de contentieux		
- Charges locatives	132 966,55	183 331,21
- Entretien	85,97	-479,72
- Divers	210 895,31	149 403,54
Total	**343 947,83**	**332 255,03**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	4 987,48	8 764,57
- Indemnités de résiliation		
- Indemnités d'occupation		
- Divers	311,63	-300,00
Total	**5 299,11**	**8 464,57**
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition		
- Honoraires et frais de cession		
- Indémnités d'assurances		6 490,60
Total	**0,00**	**6 490,60**

Détail sur certains postes des autres charges immobilières

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des charges locatives		
- Charges sur locaux et lots vacants	141 545,45	38 497,45
- Charges non récupérables	402,03	38 198,72
- Assurances non récupérables	10 758,68	6 401,61
Total	**152 706,16**	**83 097,78**
Détail des commissions, honoraires et frais de contentieux		
- Honoraires de relocation	21 242,08	14 599,64
- Honoraires d'avocats	837,58	
- Honoraires et frais de cession		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires de gestion locative	62 142,99	62 531,29
- Honoraires divers et frais de contentieux	64 378,66	99 761,09
Total	**148 601,31**	**176 892,02**
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	154 599,13	124 206,19
- Taxes sur les ordures ménagères	3 339,31	-1 662,52
- Taxes sur les bureaux		
- Autres taxes	-6 177,93	3 029,00
Total	**151 760,51**	**125 572,67**

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des produits d'exploitation		
- Reprise d'amortissements d'exploitation	1 595,27	
- Reprise de provisions d'exploitation	16 360,19	
- Reprise de provisions pour créances douteuses	24 521,70	28 305,94
- Autres produits	1,30	
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
Total	**42 478,46**	**28 306,01**

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	9 480,80	9 332,60
- Informations associés	21 833,02	38 708,95
- Frais d'assemblée	11 991,00	5 807,56
- Affranchissements	12 131,61	3 309,36
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	4 005,85	4 785,92
Total	**59 442,28**	**61 944,39**
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	38,00	693,49
- Coût Dépositaire	14 675,64	13 633,11
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- Contribution Economique Territoriale	441,00	850,00
- TVA non récupérable		
Total	**15 154,64**	**15 176,60**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	6 000,00	6 900,00
- Perte sur créances irrécouvrables		
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	157,15	1,63
Total	**6 157,15**	**6 901,63**

Détail du calcul des commissions

Nature des commissions	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Produits financiers perçus	52 052,80	6,25 %	3 253,30
Commissions de gestion [1]	1 232 825,76	6,25 %	77 051,61
Total	**1 284 878,56**		**80 304,91**

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

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	7 770,70	5 620,09
- Intérêts des cessions VMP	44 164,46	40 779,34
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits financiers	**51 935,16**	**46 399,43**
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios		
Total 2 - Charges financières	**0,00**	**0,00**
Résultat financier (1-2)	**51 935,16**	**46 399,43**

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
1 - Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnité diverses	17 435,10	116 078,80
- Produits divers		
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits exceptionnels	**17 435,10**	**116 078,80**
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses	3 629,18	7 016,08
- Litiges contentieux		
- Dotation aux provisions		
Total 2 - Charges exceptionnelles	**3 629,18**	**7 016,08**
Résultat exceptionnel (1-2)	**13 805,92**	**109 062,72**

PARTIES LIÉES

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

Entreprises liées (en €)	Poste du bilan	Compte de résultat
	Dettes fournisseurs (1)	Commissions de gestion (2)
Amundi Immobilier	5 722,92	80 304,91
Total	**5 722,92**	**80 304,91**

(1) les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture.
(2) les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI conformément aux dispositions statutaires.

RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

1. Modifications statutaires liées aux évolutions législatives

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

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

Concernant les SCPI, les principales modifications sont les suivantes :

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

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

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Processus de validation des valeurs de parts	Statuts articles 15, 19 et 23	**Suppression de toute référence à l'approbation des valeurs de parts par l'AG** **Suppression de l'autorisation du Conseil de surveillance** en cas de modification des valeurs en cours d'année (entre deux assemblées générales)

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

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

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Suppression des règles de quorum	Articles 22, 23, 24, 25 et 30 des statuts	**Suppression de toute référence aux règles de quorum** pour les AGO, AGE et consultations écrites
Composition du Conseil de surveillance	Article 19 des statuts	Modification des statuts pour prévoir que le CS se compose désormais **de 3 à 12 membres**
Possibilité de tenir les assemblées générales par voie de télécommunication	Article 22 des statuts	Ajout d'un paragraphe pour indiquer que les associés peuvent, à l'initiative de la société de gestion, être autorisés à participer aux AG et à voter par un moyen de télécommunication permettant leur identification

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

2. Harmonisation de la présentation des frais entre les statuts et la note d'information

Dans le cadre du rapport annuel 2020 sur l'exercice 2019, Amundi Immobilier avait fait part aux associés de la SCPI de son changement de régime de TVA à compter du 1er janvier 2020, qui avait eu pour conséquence la fin de l'assujettissement à la TVA de ses commissions.

Ces modifications avaient été introduites dans la note d'information dès juin 2020.

Nous proposons de profiter de la tenue d'une AGE cette année pour intégrer ces modifications également dans les statuts (taux TTI et non TTC) pour toutes les rémunérations de la Société de Gestion.

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Harmonisation de la présentation des frais entre la note d'information et les statuts	Article XVII des statuts	Pour la commission de gestion, suppression de la mention des taux TTC puisque la TVA n'est plus facturée. Mention des taux en TTI Ajout de la mention du **taux effectif de la commission de gestion (6,25 % TTI).** Ajout d'une mention précisant que les **frais correspondant aux prestations de property management et de tenue de comptabilité** sont facturés à la SCPI en sus de la commission de gestion et sont soumis à TVA, **le cumul commission de gestion + frais de property management et de comptabilité ne pouvant excéder 12 % TTI.**

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

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

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Modification des règles d'approbation du règlement intérieur du Conseil de surveillance	Article 19.6 des statuts	Ajout d'un paragraphe prévoyant que le règlement intérieur est modifié par le Conseil de Surveillance d'un commun accord avec la société de gestion.

RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs les Associés,

Conformément aux statuts de notre SCPI, nous avons l'honneur de vous rendre compte de la mission de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice 2024.

Dans un premier temps, nous remercions les associés (encore trop peu nombreux) ayant donné procuration au Président du Conseil de Surveillance pour les votes de résolution à l'assemblée générale. A cet effet, le Conseil de Surveillance a comme mission prioritaire de défendre les intérêts de l'ensemble des associés de cette SCPI.

Pour les votes des résolutions à l'AG, si vous ne pouvez être présent et si vous ne choisissez pas le vote par correspondance (case 1), nous vous recommandons d'envoyer votre pouvoir, nominativement, au **Président du Conseil de Surveillance (Olivier Lavirotte)** ou à un membre de ce Conseil **(case 2**). Nous attirons votre attention que si vous cochez la case 3 sur le bulletin de vote, vous ne donnez pas procuration au Président de votre Conseil de Surveillance, mais au Président de l'Assemblée Générale (Amundi Immobilier), qui est directement responsable de la stratégie qui a conduit votre prix de part à **1 404 € actuellement** pour un investissement initial de 2 500 €.

Le Conseil de Surveillance s'est réuni à l'occasion de deux séances le 22 novembre 2024 et le 12 mars 2025. Pendant celles-ci, le Conseil a continué de demander des explications sur les raisons de la **très importante diminution de valeur de la part** de notre SCPI et a réclamé une compensation suite aux différentes investigations menées.

L'axe de travail actuel du Conseil est essentiellement focalisé sur 2 points : la valeur de notre investissement (et donc la valeur de la part de chaque associé) et son rendement. Nous suivrons avec la plus grande attention la phase de liquidation, qui devrait commencer à partir de 2026.

En effet, vous avez pu constater que la valeur de votre part se dégrade d'année en année, de sorte que sa valeur théorique nette (c'est-à-dire valeur de réalisation (actuellement à 1404 €) diminuée des frais de vente et de remise en état du patrimoine) pourrait être estimée à **une valeur de moitié** de votre investissement initial !

La possibilité d'un impôt significatif à payer sur les plus-values p/r au foncier, évoqué l'an dernier, semble s'éloigner, suite à une décision positive du Tribunal Administratif de Paris en Février 2025, qui a donné raison à une réclamation des 4 SCPI Reximmo sur ce sujet contre l'administration fiscale. C'est une bonne nouvelle pour la SCPI, mais un appel de l'Etat est toujours possible.

Cette situation inacceptable concernant la valeur de notre part a conduit le Conseil de Surveillance à entreprendre de fortes discussions au niveau de la Société de Gestion pour tenter de comprendre comment cet actif de qualité au départ a pu voir sa valeur se dégrader aussi rapidement et de voir les meilleures solutions pour atténuer votre préjudice.

De même, l'exploitation du patrimoine de la SCPI au cours de l'année 2024, avec des **ratios opérationnels passables** comme le taux d'occupation, ne permet pas d'atteindre un résultat suffisant, à la hauteur de nos attentes. Les charges trop importantes, notamment structurelles à l'organisation, impactent son niveau de performance, qui diminue d'année en année. Le Conseil est toujours grandement préoccupé par cet état de fait et a demandé plusieurs fois à la Société de Gestion de dynamiser les locations et de réduire les coûts afin d'accroître les résultats et la distribution.

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

Comme l'an dernier, nous vous proposons de continuer à nous contacter pour toute question ou de vous faire connaitre (le Conseil n'ayant pas connaissance des noms et coordonnées des associés) au travers de l'adresse mail mise en place par le conseil : csreximmo4@yahoo.com afin de créer un lien entre nous.

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

Le Président du Conseil de Surveillance,
Olivier LAVIROTTE

RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
Sur les résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Mesdames, Messieurs les Associés,

Le conseil de surveillance, après avoir pris connaissance des ordonnances du 3 juillet 2024 numéro 2024-662 et 12 mars 2025 numéro 2025-230 prend acte de la modification des statuts pour se mettre en règle conformément à ces ordonnances, ainsi qu'à l'intégration dans les statuts du changement de régime de TVA intervenu au 1er janvier 2020 pour les rémunérations de la Société de Gestion.

Le conseil de surveillance regrette par ailleurs qu'à cette occasion de modification des statuts, une révision du mode de nomination du Président de l'Assemblée Générale ne soit pas proposée. Nous rappelons aux associés qu'actuellement l'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion.

De même, le Conseil de Surveillance regrette aussi qu'il n'y ait pas de proposition de modification du niveau des commissions perçues par la Société de Gestion, en particulier de celles prélevées sur les produits financiers tel-que discuté lors des conseils.

Concernant le projet de résolution 14, proposé à la dernière minute par la Société de Gestion et à la hâte, le Conseil de Surveillance regrette qu'il n'y ait pas eu débat sur ce sujet et qu'il n'a pas accès à un avis juridique indépendant pour juger les implications de ce type de changement. Il note encore qu'il n'y a aucune contrepartie en faveur des Associés. En conséquence, le Conseil de Surveillance propose en état aux Associés de voter **CONTRE** cette résolution 14.

Le Conseil tient de nouveau à repréciser aux Associés qu'il est focalisé sur la très grande diminution de la valeur de part de votre SCPI, liée essentiellement à une plus que surprenante stratégie d'achat des actifs de votre SCPI et qu'il discute difficilement avec la Société de Gestion de solutions qui permettraient d'atténuer votre très important préjudice. Nous avons besoin de votre soutien à ce sujet.

Le Président du Conseil de Surveillance,
Olivier Lavirotte

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2024

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société REXIMMO PATRIMOINE 4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris La Défense,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

À l'Organe délibérant,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Organe délibérant

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'Organe délibérant

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

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

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

Rémunération de la gestion locative

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

Au titre de l'exercice 2024, la rémunération s'est élevée à 80 304,91 €.

Commission de souscription

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

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

Rémunération sur les cessions de parts

Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du code monétaire et financier, la société de gestion perçoit une commission d'intervention de 6 % (exonérée de T.V.A.) du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

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

Rémunération sur les transferts de parts

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

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

Rémunération du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux

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

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

Paris La Défense,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

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

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

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat

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

ayant pris acte que :

• le résultat du dernier exercice clos de :	568 094,17 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	333 989,08 €
constitue un bénéfice distribuable de :	902 083,25 €

décide de l'affecter :

• à la distribution d'un dividende à hauteur de :	673 104,20 €
• Dont :	603 738,50 € soit : 23,50 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
• Dont :	69 365,70 € Soit 2,70 € par part correspondant au prélèvement sur le report à nouveau versé aux associés en Avril 2025
• au compte de *"report à nouveau"* à hauteur de :	228 979,05 € Soit 8,91 € par part de la SCPI

L'assemblée générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en 2025, ressortirait à 298 344,75 €, soit 11,61 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2024.

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

• valeur nette comptable :	54 891 719,15 €,	soit 2 136,61 € par part,
• valeur de réalisation :	36 069 543,94 €,	soit 1 403,98 € par part,
• valeur de reconstitution :	39 496 150,61 €,	soit 1 537,35 € par part.

Septième résolution

Rémunération de la Société de Gestion – rémunérations plafonnées

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

Huitième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

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

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

Neuvième résolution

Renouvellement du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

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

Dixième résolution

Autorisation d'emprunt

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

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

À titre extraordinaire

Onzième résolution

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

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

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

rappelle que **Ordonnance 2024** a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :

- l'article 11 de l'Ordonnance 2024 a modifié le régime de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI, en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance,

rappelle que l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 (l' **"Ordonnance 2025"**) relative aux organismes de placement collectif a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :

- l'article 4 de l'Ordonnance 2025 a supprimé les conditions de quorum pour que l'assemblée générale délibère valablement ; et
- l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a modifié les règles de composition du conseil de surveillance en prévoyant qu'il peut être composé de 3 à 12 membres maximum

constate que certains articles des statuts de la SCPI de tiennent pas compte des récentes évolutions législatives et réglementaires des SCPI ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par les ordonnance de 2024 et 2025, certaines dispositions des statuts ;

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

- Suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'approbation des valeurs de parts de la SCPI par l'Assemblée Générale ou du Conseil de Surveillance telles que prévues à l'article 15, 19 et 23 et plus généralement tout autre article des Statuts ;
- Suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'existence d'un quorum pour la validité des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire et toute consultation écrite telles que prévues aux articles 22, 23, 24, 25 et 30 et plus généralement tout autre article des Statuts ;
- Modification de l'article 19 des Statuts afin pour tenir compte des nouvelles règles de composition du Conseil de surveillance, à savoir qu'il est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

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

ARTICLE 15 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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

Elle a, notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

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

La société de gestion peut, toutes les fois ou elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

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

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

ARTICLE 19 – CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Composition

Le conseil est composé de ~~sept (7)~~ **trois (3)** membres au moins et de douze (12) membres au plus, nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société et choisis parmi les associés de la Société. Dans l'hypothèse où un membre du conseil de surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Les candidats au conseil de surveillance doivent posséder au minimum deux (2) parts et ne pas être âgés de plus de soixante-dix-sept (77) ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Lorsqu'une personne morale devient membre du conseil de surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du conseil de surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

Lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du conseil de surveillance devient inférieur au minimum légal, le conseil de surveillance peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations provisoires effectuées par le conseil de surveillance sont soumises à ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

Le membre du conseil de surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les membres du conseil de surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de cinq mandats de membre de conseil de surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère).

L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du conseil de surveillance conformément au paragraphe ci-dessous, devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de conseil de surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

2. Nomination - Révocation - Durée des fonctions

Les membres du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société pour une durée de trois (3) ans.

Les fonctions des membres du conseil de surveillance prennent fin â l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et qui se tient dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du membre du conseil de surveillance intéressé.

Le conseil de surveillance se renouvellera partiellement au cours de périodes triennales de sorte que le renouvellement soit total au bout de chaque période triennale.

Pour permettre aux associés de la Société de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestiori sollicitera les candidatures des associés avant l'assemblée générale ordinaire de la Société appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du conseil de surveillance. L'appel à candidature et la date de clôture à compter de laquelle les demandes de candidatures ne seront plus prises en compte par la société de gestion, sont publiés dans le premier Bulletin Trimestriel d'Information suivant la date de la clôture de l'exercice.

La société de gestion proposera alors aux associés les candidatures recueillies lors du vote d'une unique résolution ayant pour objet la nomination des membres du conseil de surveillance.

La convocation des associés de la Société à l'assemblée générale appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du conseil de surveillance comprend une annexe récapitulant par ordre alphabétique les membres du conseil de surveillance sortants souhaitant et en mesure de demander le renouvellement de leur mandat ainsi que les nouveaux candidats, étant précisé que sont indiquées pour chacun d'eux les informations suivantes :

- les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires,
- le nombre de mandats de membre de conseil de surveillance que le candidat occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

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

Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les membres du conseil de surveillance sont toujours rééligibles, sauf à ne plus remplir les conditions fixées par le présent article pour présenter leur candidature au conseil de surveillance.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

3. Budget de fonctionnement du conseil de surveillance

L'assemblée générale ordinaire arrête chaque année, au titre de l'exercice en cours, un budget de fonctionnement alloué au conseil de surveillance et destiné à couvrir :

- le remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du conseil de surveillance dans l'intérêt de la Société,
- le versement de jetons de présence aux membres assistant aux réunions du conseil de surveillance, à charge pour le conseil de répartir ce budget conformément aux règles édictées par le règlement intérieur du conseil de surveillance.

4. Bureau du conseil de surveillance - Délibérations

Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un bureau composé d'un président et un vice-président, élus pour une durée expirant à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire qui renouveller a partiellement le conseil de surveillance. Les membres du bureau sont rééligibles. Le conseil de surveillance peut les révoquer à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés.

Les compétences des membres du bureau sont détaillées dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

En cas d'absence du président et du(des) vice-présidents, le conseil de surveillance désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de président.

Le conseil de surveillance se réunit sur la convocation de la société de gestion. En outre, des membres du conseil de surveillance représentant au moins la majorité des membres du conseil de surveillance peuvent demander au président du conseil de surveillance de convoquer le conseil de surveillance sur un ordre du jour déterminé.

Le mode de convocation pourra être précisé dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

Tout membre du conseil de surveillance peut donner, au moyen du mandat type qui sera joint à la convocation, mandat à un autre membre du conseil de surveillance de le représenter à une séance du conseil de surveillance. Chaque membre du conseil de surveillance ne peut disposer, au cours d'une même séance, que de deux mandats reçus par application de l'alinéa précédent et chaque mandat ne peut être donné que pour une même séance.

Le conseil de surveillance ne délibère valablement que si la majorité au moins de ses membres en exercice sont présents ou représentés.

Les décisions du conseil de surveillance sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social de la Société, et signés par le président de la séance et le secrétaire de séance.

5. Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion,
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la Société et donne son avis sur le rapport de la société de gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société,
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés de la Société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale,
- en cas de défaillance de la société de gestion, de convoquer sans délai une assemblée générale des associés de la Société devant pourvoir au remplacement de la société de gestion.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société sur rapport motivé de la société de gestion.

Le conseil de surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

6. Responsabilité des membres du conseil de surveillance

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

7. Règlement intérieur du conseil de surveillance

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

ARTICLE 22 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

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

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le conseil de surveillance ;
- par le ou les commissaires aux comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés, réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées "d'ordinaires" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'extraordinaires" dans les autres cas.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi.

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

Ainsi qu'il est prévu aux présents statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance ~~Pour le calcul du quorum~~. Il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société de gestion avant la réunion de l'assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion ; à défaut l'Assemblée élit son président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant cette fonction.

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

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance lui est joint.

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la société de gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera la réglementation en vigueur.

ARTICLE 23 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales.

Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine. ~~Elle approuve les valeurs nette comptable, de réalisation et de reconstitution~~.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, (i) une somme fixe forfaitaire par membre du conseil de surveillance, à titre de jetons de présence et (ii) une somme maximum par membre du conseil de surveillance, à titre de remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du conseil de surveillance dans l'intérêt de la Société.

Elle révoque la société de gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle société de gestion.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

~~Pour délibérer valablement, l'assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.~~

~~Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxiéme fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.~~

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

ARTICLE 24 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale.

~~Pour délibérer valablement, l'assemblée générale extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et~~ Ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

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

ARTICLE 25 - CONSULTATION ÉCRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la société de gestion. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient acres l'expiration de ce délai.

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

La société de gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la société de gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions ~~de quorum et~~ de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

ARTICLE 30 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la société de gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions ~~de quorum et~~ de majorité prévues aux présents statuts pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'assemblée générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la société de gestion deviendra liquidateur de le Société. Il peut lui être adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en assemblée générale les décisions qu'Us jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou le cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

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

Douzième résolution

Possibilité d'organiser des assemblées générales par voie de télécommunication

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

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

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

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

- d'apporter à l'article 22 "ASSEMBLÉES GÉNÉRALES" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne *"Rédaction de l'article après modification"* :

Rédaction de l'article avant modification	Rédaction de l'article après modification
ARTICLE 22 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES	**ARTICLE 22 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**
L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.	L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.
Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.	Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.
[...]	**[...]**
Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi.	Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi.
	A l'initiative de la société de gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.
Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.	Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.
[...]	**[...]**
	Le reste de l'article demeure inchangé.

Treizième résolution

Mise à jour de la fiscalité appliquée aux frais prévus dans les statuts

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

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

rappelle que dans le cadre de la loi de finances pour 2020, le régime de TVA applicable aux frais de gestion des fonds d'investissement, en ce compris des SCPI, a été modifié afin d'aligner la législation française sur le droit européen ;

rappelle que à compter du 1er janvier 2020, les commissions relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management) de la SCPI n'ont plus été assujetties à la TVA, à la différence de la commission relative à la gestion locative (property management) et aux frais de comptabilité ;

rappelle que la note d'information de la SCPI avait été mise à jour pour refléter ces nouvelles modalités ;

décide dans un souci d'alignement avec la note d'information, de procéder à une simple mise à jour des statuts, sans que cela n'implique une augmentation des frais et commissions à la charge des associés ;

décide corrélativement de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

- d'apporter à l'article 17 "REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne *" Rédaction de l'article 17 après modification"*:

Rédaction de l'article 17 avant modification	Rédaction de l'article 17 après modification
ARTICLE 17 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION	**ARTICLE 17 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**
1. Commission de souscription La société de gestion percevra une commission de souscription de 9,50 % TTC du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse. Cette commission de souscription est destinée : - à hauteur de 8 % TTI, au financement des frais de collecte ; - à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,5% TTC au financement des frais de recherche d'investissement de capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.	**1. Commission de souscription** Lors de l'augmentation de capital, la société de gestion **a perçu** ~~percevra~~ une commission de souscription de 9,50 % TTC du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse. Cette commission de souscription **était** ~~est~~ destinée : - à hauteur de 8 % TTI, au financement des frais de collecte ; - à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,5% TTC au financement des frais de recherche d'investissement de capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.
2. Commission de gestion La société de gestion percevra une commission de gestion égale à 10 % HT, soit 12 % TTC, du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure de l'encaissement de ses recettes par la Société.	**2. Commission de gestion** **Pour la gestion et l'administration (fund management) de la société, et la gestion des biens sociaux (asset management),** la Société de Gestion percevra une commission de gestion **forfaitaire** égale à ~~10 % HT, soit 12 % TTC~~ **6,25 % TTI** du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets. La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure de l'encaissement de ses recettes par la Société. **Cette commission payée par la SCPI à la Société de Gestion permet notamment de couvrir les prestations suivantes :** **- les prestations de fund management, couvrant notamment l'établissement de la stratégie globale de gestion et du business plan général de la SCPI, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers, l'établissement du rapport annuel de gestion et des bulletin d'informations périodiques, etc.** **- les prestations d'asset management, permettant d'optimiser la valorisation de l'actif, et couvrant notamment la définition de la stratégie d'acquisition, de cession et de location, la supervision de la commercialisation et relation avec les brokers, la définition de la stratégie en matière de travaux structurants (c'est-à-dire hors travaux courants d'entretien ou de remise en état) et la définition du plan pluriannuel de travaux, la modélisation des business plans (projections de cash-flow, etc.) et suivi/reporting sur la performance des actifs, les relations avec les property managers.** **En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de Gestion, les frais liés aux prestations de property management sont directement facturés par les property managers 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 ne dépassera pas le taux de 12 % TTI.** **Les prestations de property management couvrent la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, et comprennent notamment les prestations suivantes : la gestion locative couvrant notamment le quittancement et le recouvrement des loyers, le suivi du taux de vacance (vacance physique et vacance financière), le suivi des charges et des taxes (réception, validation et paiement des factures, ainsi que refacturation aux locataires le cas échéant), le suivi des assurances, etc.** **Les prestations de property management et de comptabilité sont réalisées par des prestataires externes sélectionnés par la Société de Gestion conformément à sa politique de best selection, dans le meilleur intérêt de la SCPI et des associés.**
3. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux Pendant la période d'amorçage de la SCPI, la société de gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant de 0,25 % par an hors taxes soit 0,30 % TTC, calculée sur le montant des travaux effectués). Après cette période d'amorçage, le montant maximum de cette commission sera plafonné à 3 % hors taxes soit 3,60 % TTC, calculée sur le montant des travaux effectués sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale. La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure du décaissement des travaux.	**3. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux** Pendant la période d'amorçage de la SCPI, la société de gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant de 0,25 % par an **TTI** ~~hors taxes soit 0,30% TTC, calculée sur le montant des travaux effectués~~). Après cette période d'amorçage, le montant maximum de cette commission sera plafonné à 3 % **TTI** ~~hors taxes soit 3,60% TTC~~, calculée sur le montant des travaux effectués sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale. La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure du décaissement des travaux.

Rédaction de l'article 17 avant modification	Rédaction de l'article 17 après modification
4. Commission de cession de parts Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 5 % hors taxes (soit à titre indicatif 6 % TTC au 01/01/2014 par application du taux de TVA en vigueur) du montant de la transaction à la charge de l'acquéreur. L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement calculés sur le prix de cession des parts (au taux actuel en vigueur de 5 %). Pour toutes cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion, transmissions de parts par voie de succession, divorce ou donation : il est dû à la Société de Gestion un forfait de 100 euros HT (à titre indicatif, 120 € TTC au 01/01/2014 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) par cessionnaire ou par bénéficiaire, pour frais de constitution de dossier. Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit. Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.	**4. Commission de cession de parts** Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 5 % **TTI** ~~hors taxes (soit à titre indicatif 6 % TTC au 01/01/2014 par application du taux de TVA en vigueur)~~ du montant de la transaction à la charge de l'acquéreur. L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement calculés sur le prix de cession des parts (au taux actuel en vigueur de 5 %). Pour toutes cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion, transmissions de parts par voie de succession, divorce ou donation : il est dû à la Société de Gestion un forfait de 100 euros **TTI** ~~HT (à titre indicatif, 120 € TTC au 01/01/2014 par application du taux de TVA en vigueur à cette date)~~ par cessionnaire ou par bénéficiaire, pour frais de constitution de dossier. Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit. Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.
5. Commission d'arbitrage et de liquidation La société de gestion percevra une commission d'arbitrage et de liquidation dont le montant sera voté en assemblée générale extraordinaire lors du prononcé de la liquidation ou de l'arbitrage.	**5. Commission d'arbitrage et de liquidation** La société de gestion percevra une commission d'arbitrage et de liquidation dont le montant sera voté en assemblée générale extraordinaire lors du prononcé de la liquidation ou de l'arbitrage.
6. Information concernant les différentes commissions En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la société de gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la société de gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser les taux fixés ci-avant.	**6. Information concernant les différentes commissions** En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la société de gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la société de gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser les taux fixés ci-avant.

Quatorzième résolution

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

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

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

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

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

7. Règlement intérieur

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

Le règlement intérieur pourra être modifié par le Conseil de Surveillance d'un commun accord avec la société de gestion.

Quinzième résolution

Pouvoir en vue des formalités

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

ANNEXE AUX RÉSOLUTIONS ORDINAIRES

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président	Olivier LAVIROTTE
Vice-Président	Alain FRYBOURG
Membres	Frances CUI
	Bernadette CUSAN
	Olivier DELAMOTTE
	Michel GEORGIN
	Sylvain GRAGNIC
	Julien HAMY
	Pierre SELOSSE

Un poste resté vacant est à pourvoir cette année.

De plus, Messieurs Olivier DELAMOTTE, Michel GEORGIN et Pierre SELOSSE ont été nommés par l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Au total 4 postes sont à pourvoir.

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

Prénom Nom	Date de naissance	Références Professionnelles et activités au cours des 5 dernières années	Nombre de parts détenues dans REXIMMO PATRIMOINE 4	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Olivier DELAMOTTE	19/11/1976	Responsable Commercial Grands Comptes ATHLON CAR LEASE (Groupe Mercedes) depuis 2022 Responsable Commercial Grands Comptes ARVAL (Groupe BNP)	6	Aucun
Pierre SELOSSE	19/09/1957	Retraité	2	Membre du CS de PREMELY HABITAT 3

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

Prénom Nom	Date de naissance	Références Professionnelles et activités au cours des 5 dernières années	Nombre de parts détenues dans REXIMMO PATRIMOINE 4	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Bruno BOURGOIS	9/10/1957	Gérant de Société Consultant financier pour un fonds d'investissement Investisseur privé et gestion d'un parc immobilier Loueur en meuble et gérant de SCI	4	Membre du CS de PREMELY HABITAT 2
Olivier DECEZ	11/07/1967	Secrétaire Général Monnaie de Paris (ressources humaines, projets immobiliers, services généraux)	3	Aucun
François DELCLEVE	03/08/1964	Associé et gérant des SCI APOGUI et YLIAN Président de la SAS FRADEL MARCHAND (agence immobilière et marchand de biens) Chargé de cours au CNAM (domaine immobilier)	3	Membre du CS de REXIMMO PATRIMOINE Président du CS de REXIMMO PATRIMOINE 2 Membre du CS d'AMUNDI SELECTION LOGEMENT

Réalisation graphique : Atelier Art'6 / Ateliers Hiver.

Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Reximmo Patrimoine 4
Société Civile de Placement Immobilier - Visa SCPI N°14-28 du 05/09/2014. Siège Social : 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris - 804 104 180 RCS Paris - Adresse postale : 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros.
Siège social : 91-93 boulevard Pasteur - 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.
Site internet : www.amundi-immobilier.com
Conception graphique : Atelier Art'6.