Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Immobilier

Reximmo Patrimoine 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
de type Malraux
Société en liquidation

Rapport annuel 2025

Sommaire

Organes de gestion et de contrôle 4

Patrimoine immobilier de Reximmo Patrimoine 3 5

Chiffres clés - Au 31 décembre 2025 6

Conjoncture macro-économique et immobilière 7

Rapport du liquidateur 8

Tableaux annexes 24

Comptes annuels - Au 31 décembre 2025 27

Règles et méthodes comptables 32

Compléments d'informations 34

Rapport général du conseil de surveillance 41

Rapport du commissaire aux comptes 43

Rapport spécial du commissaire aux comptes 45

Texte des résolutions 46

Annexe aux résolutions ordinaires 47

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Au 31 décembre 2025

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	Amandine DUFOURT

CONSEIL DE SURVEILLANCE REXIMMO PATRIMOINE 3

Président	Jean-Yves DAVID
Vice-Président	Vincent LACOURLIE
Membres	Jean-Pierre BARBELIN
	Philippe CABANIER
	Bernadette CUSAN
	Frances CUI
	François DELCLEVE
	Marie-José DUTEURTRE
	Christian LE GOUANVIC
	Jean-Pierre OEUVRARD
	Max WATERLOT

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire	PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT
Suppléant	Itto EL HARIRI

EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BPCE Expertises Immobilières

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK

PATRIMOINE IMMOBILIER DE REXIMMO PATRIMOINE 3



17 immeubles :
(soit 217 logements et 8 locaux commerciaux)

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

CHIFFRES CLÉS[1]

Au 31 décembre 2025

REXIMMO PATRIMOINE 3

SCPI de type Malraux à capital fixe
Date de création : 2012

Nombre d'associés
2 701

Nombre de parts souscrites
27 745

Distribution brute par part[2]
21,00 €

Résultat par part
13,50 €

Report à nouveau par part[3] (RAN)
4,71 €

Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles
17

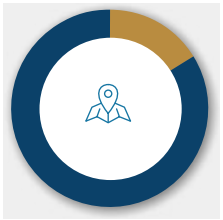
- Surface du patrimoine **12 791 m²**
- Nombre de locataires **162**
- Taux d'occupation financier annuel **80,67 %**

Les valeurs de la SCPI

SCPI	Par part
Valeur comptable	
31 019 632,69 €	1 118,03 €
Valeur de réalisation	
31 019 632,69 €	1 118,03 €
Valeur de reconstitution	
31 019 632,69 €	1 118,03 €

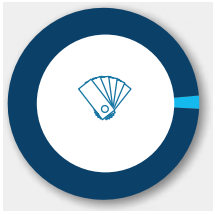
Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



- Régions ..... 84,12 %
- Ile de France ..... 15,88 %

Répartition sectorielle



- Habitation ..... 97,78 %
- Commerce ..... 2,22 %

(1) Source Amundi Immobilier. Les performances passées ne préjugent pas les performances futures.
(2) Avant impôt sur revenus financiers.
(3) Après affectation du résultat 2025.

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

Rédaction achevée le 31 mars 2026

Contexte général

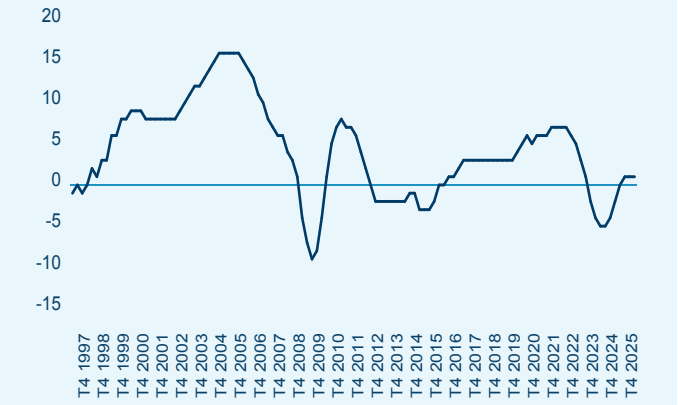
Les marchés immobiliers ont évolué en 2025 dans le contexte des guerres en Ukraine et au Moyen-Orient et du déclenchement d'une guerre commerciale par Donald Trump, après son retour à la présidence américaine.

La dynamique économique de la zone euro est néanmoins restée positive en 2025, malgré de fortes disparités entre pays. L'annonce d'un plan allemand de relance historique, axé sur les investissements dans l'énergie et les infrastructures, a contribué à améliorer les perspectives de croissance à moyen terme pour la zone euro. En France, la notation de la dette souveraine a été dégradée, et l'instabilité politique est devenue une source d'inquiétude.

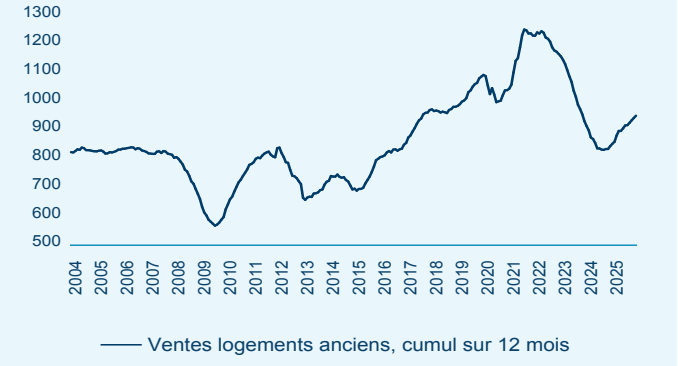
Suite au recul de l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a abaissé son taux de dépôt de 3 % à 2 % jusqu'en juin 2025, puis a maintenu ce niveau durant le 2nd semestre.

France - Résidentiel

Variation sur 12 mois du prix des logements anciens en France métropolitaine



France - Ventes de logements anciens (milliers)



- Les ventes dans l'ancien sont estimées à 951 000 unités en 2025, en hausse de plus de 10 % sur un an, mais nettement inférieures au pic de 2021 (qui était supérieur à 1,2 million)
- Cela a été favorisé par une hausse du pouvoir d'achat immobilier depuis mi-2023 (baisse des prix, taux d'intérêt plus favorables) et à une reprise de la production de crédits à l'habitat.
- Au 4e trimestre 2025, les prix des logements anciens en France métropolitaine sont en hausse de 1,1 % sur un an, avec une hétérogénéité temporelle (baisse aux 2e et 3e trimestres) et géographique.

Amundi Immobilier IGEDD d'après DGFiP (MEDOC), bases notariales, Insee (T4 2025) ; données CJO-CVS

Convictions et Perspectives économiques 2026 - Résidentiel France

La dynamique du marché immobilier résidentiel devrait fortement dépendre de l'évolution des taux d'intérêt.

Le scénario central envisagé pour 2026 avant le conflit en Iran était celui d'une hausse limitée du nombre de transactions immobilières dans l'ancien (pouvant atteindre 955 000 ventes) et de prix des logements qui pourraient légèrement s'apprécier sur l'année, avec néanmoins la poursuite de dynamiques hétérogènes.

Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, IGEDD, Insee (2025 T4)

En fonction de sa durée et de la persistance des conséquences économiques, les perspectives sur le marché immobilier pourraient être dégradées. L'évolution des taux d'emprunt sera un élément clé à surveiller.

RAPPORT DU LIQUIDATEUR

La SCPI Reximmo Patrimoine 3 étant en cours de liquidation, le terme « Société de Gestion » doit être entendu comme « Liquidateur » de la société.

Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2025

Avancement de la liquidation

En 2025, le process de liquidation du patrimoine de votre SCPI s'est poursuivi dans un environnement immobilier toujours contraint, marqué par une liquidité sélective et des conditions de marché exigeantes. Dans ce contexte, la stratégie de cession repose sur une approche différenciée, **combinant "Vente à la Découpe"** (au fil de l'eau) **et "Cession en bloc"**, afin d'optimiser les conditions de réalisation.

Sur la période, **3 lots ont été cédés sur l'actif de Royat**, **pour un montant total de 354 K€,** confirmant la capacité de votre SCPI à arbitrer dans un environnement de marché attentiste. En janvier 2026, post-clôture, une cession complémentaire (incluant un parking) est intervenue sur **Villeneuve-lès-Avignon** pour un montant de 300 K€, témoignant de la poursuite active de la liquidation.

La stratégie de cession repose principalement sur la commercialisation à la découpe, rendue possible par l'arrivée à échéance de la durée minimale de location, imposée par le dispositif fiscal. Les logements sont ainsi mis en vente progressivement, au fur et à mesure de l'atteinte de cette durée (9 ans) et de leur libération.

Cette stratégie s'applique notamment aux actifs de **Versailles, Poitiers, Besançon, Chalon-Sur Saône, Villeneuve-lès-Avignon et Metz,** dont la commercialisation a été lancée entre juin 2025 et février 2026. L'actif de **Melun**, initialement envisagé en cession en bloc, fait désormais l'objet d'un repositionnement vers une **vente à la découpe** compte tenu de la réception des offres inférieures aux attentes, une grille de prix est en cours d'élaboration.

Parallèlement, certains actifs conservent l'approche de **vente en bloc** : des offres ont été reçues pour **Sète** (rue Pierre Sémard) et pour **Nîmes** (boulevard Gambetta). Ces offres sont à l'étude.

Enfin, l'actif de **Saumur** est commercialisé par lots depuis janvier 2026, et le lancement de commercialisation en lot par lot pour **Perpignan et Montpellier** est prévu au 2ème trimestre 2026.

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de votre SCPI compte 63 lots vacants dont 58 en cours de commercialisation et 5 lots faisant l'objet de travaux (1 lot sur Versailles et 4 lots sur Royat).

Activité locative

Depuis la mise en liquidation de votre SCPI, les relocations des appartements ont été suspendues afin de présenter un patrimoine libre d'occupation au moment de la vente et d'optimiser le prix de cession.

Le Taux d'Occupation Financier de votre SCPI pour l'année 2025 s'établit à 80,67 % (incluant les lots occupés non mis en vente et hors actifs cédés).

Valorisation du patrimoine et valeur de parts

L'expertise du patrimoine en fin d'année 2025 continue de subir les effets de la remontée des taux. Cet environnement de taux toujours élevés impacte négativement le marché de l'immobilier en général et résidentiel en particulier. En parallèle, la hausse du coût des crédits à l'acquisition a réduit la demande des particuliers, malgré le soutien des banques à l'activité de crédit en 2025.

Au 31 décembre 2025, la valorisation du patrimoine restant à céder s'établit à 30,2 M€, en recul de 3,7 % à périmètre constant par rapport à 2024. Cette baisse s'explique par l'ajustement de la valeur sur certains actifs, notamment Sète et Nîmes suite à la remontée des taux. Par ailleurs, des corrections ont été opérées au regard de la situation locative, notamment en raison d'un niveau de loyers inférieurs à la valeur locative de marché et l'abattement pour occupation sur certains lots. La **valeur de réalisation s'établit à 1 118,03 € par part au 31 décembre 2025**, reflétant cette évolution de la valorisation du patrimoine**.**

Par ailleurs, **l'analyse conjointe des actifs déjà cédés et de ceux restant à céder fait apparaître une baisse globale de la valeur du patrimoine de 2,6 % par rapport à 2024**. Cette évolution demeure toutefois contrastée selon les actifs, certains ont été cédés à des conditions supérieures à la valeur d'expertise (Royat-vente à la découpe), tandis que d'autres présentent des valorisations plus faibles qu'en 2024.

Dans ce contexte, la société de gestion adapte sa stratégie de cession en privilégiant la vente à la découpe, afin d'optimiser les conditions de réalisation et de préserver au mieux la valeur pour les associés.

Ville	Cessions 2025	Restant à céder	
	Lots cédés	Nombre de lots loués	Nombre de lots vacants
METZ		14	6
ROYAT	3	16	5
SETE		21	5
SAUMUR		8	4
PERPIGNAN		4	4
VILLENEUVE LES AVIGNON		17	6
CHALONS SUR SAÔNE		9	2
NÎMES		12	4
BESANCON		18	8
AVIGNON		6	4
VERSAILLES		8	1
POITIERS		9	6
MELUN		12	2
MONTPELLIER		9	5
Total	**3**	**163**	**62**

Ville	Cessions 2025 *(en €)*				Total *(en €)*	
	Prix de cession	Impôts & frais	Produit net des cessions	+/- Value immo net	Valeur d'expertise	Produit net des cessions + Valeur d'expertise
METZ					N.C.	N.C.
ROYAT	354 000	25 018	328 982	257 101	N.C.	N.C.
SETE					N.C.	N.C.
SAUMUR					N.C.	N.C.
PERPIGNAN					N.C.	N.C.
VILLENEUVE LES AVIGNON					N.C.	N.C.
					N.C.	N.C.
CHALONS SUR SAÔNE					N.C.	N.C.
NÎMES					N.C.	N.C.
BESANCON					N.C.	N.C.
AVIGNON					N.C.	N.C.
VERSAILLES					N.C.	N.C.
POITIERS					N.C.	N.C.
MELUN					N.C.	N.C.
MONTPELLIER					N.C.	N.C.
Total	**354 000**	**25 018**	**328 982**	**257 101**	**30 184 894**	**30 513 876**
Total (€ par part)	**13**	**1**	**12**	**9**	**1 088**	**1 100**

Résultat de l'activité locative, distribution et report à nouveau

Le résultat de l'année 2025 s'établit à 374 K€ soit 13,50 € par part, en baisse de 364 K€ par rapport à 2024. Cette baisse est liée à la cession de certains actifs, et à la suspension des relocations afin de présenter un patrimoine libre d'occupation et d'optimiser les conditions de cession.

Sur la base de ce résultat, une distribution de 21 € par part a été versée au titre de l'exercice 2025. Après prise en compte de cette distribution, le report à nouveau s'élève à 4,71 € par part.

(en €)	2025	
	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	338 883,43	12,21
Résultat comptable	374 510,70	13,50
Distribution brute annuelle	- 582 645,00	- 21,00
Dont distribution de RAN sur exercice antérieur	- 97 107,50	- 3,50
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	130 749,13	4,71

Perspectives 2026

Votre SCPI poursuivra son plan de liquidation conformément aux décisions prises.

Avant la mise en œuvre de ce plan de liquidation, le patrimoine comptait 228 lots dont 3 ont été cédés en 2025 ramenant le nombre de lots restants à 225 au 31 décembre 2025. Ces lots se répartissent en 163 lots occupés et 62 lots vacants. Parmi ces derniers, 58 sont en cours de commercialisation soit 25 % du patrimoine de la SCPI en nombre de lot, et 5 autres font l'objet de travaux en vue de leur mise sur le marché.

La stratégie retenue privilégie la cession à la découpe pour l'ensemble des lots destinés à la vente. Le produit des cessions sera versé aux associés sous forme d'**acomptes de liquidation** au fur et à mesure des réalisations, en tenant compte des besoins de trésorerie de la SCPI.

Concernant l'activité locative, le budget prévisionnel prévoit une distribution de 10 € par part pour 2026, **ce montant reste toutefois susceptible d'être ajusté en fonction de l'écoulement effectif des lots mis en vente.**

Contentieux fiscal

Dans le cadre des cessions réalisées sous le dispositif Malraux, **un contentieux fiscal a été engagé, portant sur les modalités de calcul de la plus-value immobilière.** En effet, certaines interprétations retenues initialement par les notaires ont conduit à calculer les plus-values sur le foncier, et non sur la valeur nette comptable, générant ainsi une imposition sur un millésime de SCPI antérieure à Reximmo Patrimoine 3.

À la suite d'une décision du tribunal administratif de Paris, l'administration fiscale a confirmé que le calcul de la plus-value de cession d'immeubles acquis sous le régime de la "Vente d'Immeuble à Rénover" (VIR), ayant bénéficié du dispositif Malraux, devait être effectué sur la Valeur Nette Comptable (prix d'acquisition de l'immeuble majoré des travaux de rénovation réalisés dans le cadre du contrat de VIR).

Une SCPI a introduit des réclamations afin d'obtenir le remboursement de l'impôt acquitté au titre de plus-values calculées sans prise en compte des travaux. Les remboursements instruits par l'administration fiscale sont en cours.

Concernant les premières cessions de votre SCPI, le calcul de la plus-value a été réalisé en application de cette règle, laquelle sera utilisée pour le calcul des plus-values futures.

Dématérialisation

Dans le cadre de **l'évolution réglementaire, la société de gestion a engagé une démarche de dématérialisation progressive** des communications aux associés, avec une mise à disposition des documents sur son site internet, sauf demande expresse du format papier.

Cette **approche vise à réduire les coûts pour la SCPI et l'empreinte environnementale.**

Comptes de la SCPI

Présentation simplifiée du compte de résultat, de la distribution de la SCPI

(en €)	31 décembre 2025 (a)	31 décembre 2024 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière (1)	1 335 882,24	1 493 597,69	
Autres produits			
Produits financiers (2)	22 929,04	48 228,72	
Sous-total produit	**1 358 811,28**	**1 541 826,41**	**- 11,87 %**
Charges et provisions			
Charges immobilières (3)	- 574 375,72	- 364 224,60	
Frais généraux	- 212 553,73	- 184 808,05	
Travaux de remise en état	1 473,74	- 38 337,89	
Provisions nettes (4)	- 87 286,86	- 72 243,44	
Provisions pour charges non récupérables	- 111 558,01	- 168 236,05	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	**- 984 300,58**	**- 827 850,03**	**18,90 %**
Résultat exceptionnel	0,00	24 638,65	
Résultat comptable	**374 510,70**	**738 615,03**	**- 49,30 %**
Résultat comptable par part	13,50	26,62	- 49,30 %
Distributions brutes par part	- 21,00	- 27,00	- 22,22 %
Dont distribution de RAN sur exercice antérieur	- 3,50	- 2,50	
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	4,71	12,21	- 61,40 %

(1) Loyers et produits annexes de gestion locative.

(2) Produits de rémunération des comptes bancaires.

(3) Charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact redditions de charges sur exercices antérieurs.

(4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

Précisions sur certains postes de charges

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

en (€)	31 décembre 2025 (a)	31 décembre 2024 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	- 165 182,49	- 34 507,50	
Assurances	- 7 272,70	- 6 258,41	
Honoraires (1)	- 141 760,04	- 115 951,26	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	- 218 191,84	- 183 134,54	
Autres	- 41 968,65	- 24 372,89	
Total	**- 574 375,72**	**- 364 224,60**	**57,70 %**

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

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

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2025 (a)	31 décembre 2024 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunération de gestion	- 72 527,49	- 86 935,89	
Honoraires de Commissaires aux comptes	- 14 868,12	- 19 901,76	
Frais divers de gestion	- 125 158,12	- 77 970,40	
Total	**- 212 553,73**	**- 184 808,05**	**15,01 %**

Les frais généraux comportent principalement :

- La commission de gestion, calculée au taux de 5,75 % TTI sur les loyers encaissés et les produits financiers nets,
- Les honoraires de Commissaire aux comptes,
- Les frais divers de gestion incluent notamment :
  - Les honoraires d'expertise comptable (9 726,00 €)
  - Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (64 610,15 €),
  - Les frais bancaires (5 416,77 €),
  - Les honoraires du dépositaire et d'intermédiaires (39 814,55 €),
  - Les honoraires d'expertises immobilières (4 883,00 €).

La provision pour gros entretien (PGE)

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2025.

Travaux de remise en état

Les remises en état s'établissent à 1 473,74 € sur l'exercice. Ce chiffre est constitué des dépenses d'entretien engagées et de la variation des provisions sur ordres de services lancés, diminuées des refacturations auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites	Code postal	Ville	Nature	(en €)
5 rue de la Croix d'or	34000	Montpellier	Réfection platerie	- 7 238,88
1 place de paris Melun	77000	Melun	Réfection d'appartement	-3 421,12
25 rue du Temple Saumur	49400	Saumur	Divers travaux	- 1 232,00
29 31 rue Pierre Semard Sète	34200	Sète	Reprise de provision	727,27
7 rue des Feuillants Poitiers	86000	Poitiers	Reprise de provision	1 111,68
14 Grande rue Besançon	25000	Besançon	Reprise de provision	1 152,22
14 rue de l'hôpital Villeneuve les av 1t	30400	Villeneuve-lès-Avignon	Reprise de provision	2 395,00
4 rue Maximilien Foy Perpignan	66000	Perpignan	Reprise de provision	7 615,93
Autres Immeubles			Reprise de provision	363,64
Total				**1 473,74**

Provision pour charges non récupérables

Ce poste se décompose comme suit :

- Des charges sur locaux vacants pour 37 224,03 €,
- Des charges non récupérables pour 95 931,11 €,
- Les charges sur exercices antérieurs pour - 21 597,13 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

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

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

Situation Locative

Le taux d'occupation

1er trimestre	2ème trimestre	3ème trimestre	4ème trimestre	Annuel
85,50 %	79,30 %	79,97 %	75,80 %	80,67 %

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

Les baux 2025

En 2025, 9 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2025, 63 logements et 1 commerce étaient vacants.

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2025 (a)	31 décembre 2024 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	- 205 769,66	- 139 209,00	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	- 103 034,23	- 76 553,18	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	15 747,37	9 992,52	
Provision pour contentieux en fin de période	**- 293 056,52**	**- 205 769,66**	**42,42 %**

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 31/12/2025 à 293 056,52 € contre 205 769,66 € en 2024, soit une dotation nette annuelle de 87 286,86 €.

Cette dernière résulte :

- De dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 103 034,23 €,
- De reprises pour diminution de créances représentant 15 747,37 € issues des actions de recouvrement.

Les expertises

La société BPCE 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 3. L'expert a essentiellement utilisé la méthode par capitalisation (établissement de la valeur par capitalisation de loyers) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Des informations complémentaires sont également présentes dans la partie Règles et méthodes comptables section Immobilisations locatives. Lorsque la stratégie de cession lot par lot est matérialisée par la vente d'au moins un lot, la décote habituellement appliquée aux cessions en bloc n'est plus retenue, ce qui conduit à une hausse de la valeur unitaire des lots comparativement à leur valorisation en cas de cession en bloc.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier est estimée à 30 184 894,00 € hors droits et à 32 418 576,16 € droits inclus.

Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transactions sont susceptibles de s'en écarter significativement. Dans le cadre de son analyse menée lors de la détermination des valeurs, la Société de Gestion a également le cas échéant intégré des informations liées au processus de cession. La valeur d'expertise retenue par la Société de Gestion pour le calcul de la valeur de réalisation de votre SCPI est de 30 184 894,00 € au 31/12/2025. La somme de cette valeur vénale et de la valeur nette des autres actifs de la société conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2025 de 31 019 632,69 € soit 1 118,03 € par part.

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

(en €)	2025	2024	Évolution 2025/2024
Valeur de réalisation	31 019 632,69	32 204 901,23	- 3,68 %

Le marché des parts

Marché secondaire

90 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2025.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation *(€)* (Hors Frais)
20/03/2025	2	680
19/06/2025	64	540
18/09/2025	6	630
18/12/2025	18	602

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'exercice 2025.

Performance

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

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 2025 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 vacances 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 vu qu'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 01/01/2026

Les développements ci-après ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable aux revenus imposables au titre de l'année 2025. 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 (ci-après « CGI »), les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés (ci-après « IS ») mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu (ci-après « IR »), soit de l'IS s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt. Il en résulte que 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

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes physiques, résidant fiscalement en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

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. A 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 % (applicable jusqu'au 31 décembre 2025), soit une imposition globale de 30 %.

À compter du 1er janvier 2026, le taux de la CSG est porté à 10,6 % sur certains revenus du capital (dont les dividendes et les produits de placement à revenu fixe), portant ainsi le taux global des prélèvements sociaux de 17,2 % à 18,6 %. Cette augmentation entraine mécaniquement une hausse du taux global d'imposition des revenus soumis au PFU, qui passe de 30 % à 31,4 % (18,6 % de prélèvements sociaux + 12,8 % de PFU).

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

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.

Modalités d'imposition

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.

Taxe sur les plus-values immobilières élevées

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.

Modalités de déclaration des plus-values

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 dont le taux global a été porté à 18,6 % à compter de l'imposition des revenus 2025 pour certains revenus du capital (dont les plus-values de cession de valeurs mobilières). 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 %). 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 18 avril 2025, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, Antigua-et-Barbuda, Îles Turques-et-Caïques, Vanuatu, Fidji, Guam, Îles Vierges américaines, Palaos, Panama, Russie, Samoa, Samoa Américaines, et Trinité-et-Tobago (les Seychelles, les Bahamas et le Bélize ont été retirés) .

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 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 ou britannique 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. 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 %. Sauf exceptions, 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 immobilières réalisées par les associés personnes physiques non-résidents supportent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % (porté à 18,6 % [1] pour les plus-values réalisées à compter du 1er janvier 2026) ou uniquement le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 % lorsque lesdits associés relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen (Union-Européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse ou britanniques et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

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.

[1] « *Cette position, fondée sur une lecture stricte des textes, est sujette à débat et appelle une clarification de l'administration fiscale* ».

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.

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) L'administration exclut cette possibilité dans certains cas visés par sa doctrine :

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 2012, la SCPI Reximmo Patrimoine 3 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 09 février 2028.

La fiscalité pour une part (en €) [1]

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Distribution brute	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
13,50 €	21,00 €	8,59 €	7,77 €	0,82 €

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2025

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 3 membres au moins et de 12 membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire parmi les associés.

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

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années et sont renouvelés intégralement tous les trois ans. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président, et éventuellement un Vice-Président et un Secrétaire. La composition du Conseil de Surveillance, sa mission et son fonctionnement sont fixés par le règlement intérieur ainsi que les droits et obligations de ses membres. Le règlement intérieur peut être modifié par le Conseil de Surveillance en concertation avec la Société de Gestion.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

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

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

1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

- Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :
  - Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
  - Prévention et détection des actes de fraude et de corruption
  - S'assurer de la mise en place de procédures au sein de chaque service,
  - Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,
  - Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
  - Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.
- Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :
  - La couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
  - La responsabilisation de l'ensemble des collaborateurs,
  - La définition précise des fonctions et des tâches,
  - La séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
  - Le suivi et contrôle des délégations,
  - Le développement et l'application des normes et procédures,
  - L'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1er niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) 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 et du Contrôle Interne 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, Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - La sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - La protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc.
  - L'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur et suivi du respect de leurs dispositions
  - La gestion des conflits d'intérêts,
  - La prévention de la fraude et de la corruption,
  - L'intégrité des marchés
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.

Le Responsable Conformité et Contrôle Interne a un double rattachement :

- Rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
- Rattachement à la Direction de la Ligne Métier Conformité du groupe Amundi.

Le Comité Conformité tenu de façon périodique, a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

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 Investissement Responsable 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 Investissement Responsable 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 31 janvier 2025, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2024 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2025.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2025, 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 2025, 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 (133 bénéficiaires[1]) s'est élevé à 11 520 936 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 586 493 euros, soit 83 % 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 : 1 934 443 euros, soit 17 % 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.

Du fait du nombre réduit de « cadres dirigeants et cadres supérieurs » (4 bénéficiaires) et de « gérants décisionnaires » dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun bénéficiaire), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

[1]Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année, qu'ils aient été ou non encore présents au 31/12/2025

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 :

- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans,
- Performance en fonction du risque basée sur Ratio d'Information / Ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Investissement Responsable :
  - Respecter la politique « beat the benchmark » de l'Investissement Responsable,
  - Délivrer de l'alpha tout en respectant les objectifs Investissement Responsable des fonds (basés sur le rating d'Amundi),
  - Dans le contexte des nouvelles politiques d'exclusion, désinvestir selon le calendrier, lorsqu'il y a lieu,
  - Contribuer au développement de l'offre Net Zéro

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et des règles légales
- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Engagement commercial incluant la composante Investissement Responsable dans les actions commerciales
- Investissement Responsable :
  - Respect de la politique Investissement Responsable,
  - Intégration de l'Investissement Responsable dans les processus d'investissement,
  - Capacité à promouvoir et diffuser les connaissances sur l'Investissement Responsable en interne et en externe,
  - Aptitude à concilier la combinaison rendement et Investissement Responsable (rendement / risque ajusté de l'Investissement Responsable),
  - Intégration de la composante Investissement Responsable dans l'engagement des clients.

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment pour les produits Investissement Responsable
- Revenus
- Collecte brute
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits
- Investissement Responsable :
  - Nombre d'actions commerciales par an et capacité à présenter l'offre Investissement Responsable, notamment en matière de prospection,
  - Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net Zéro

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, 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
- Investissement Responsable :
  - Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques, l'expertise et les solutions Investissement Responsable d'Amundi,
  - Capacité à promouvoir et diffuser les connaissances sur l'Investissement Responsable en interne et en externe,
  - Accompagnement des clients dans le nouveau contexte SFDR.

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

En décembre 2021, Amundi a présenté son nouveau plan d'action 2022-2025, intitulé « Ambitions ESG 2025 » qui définit trois objectifs :

- renforcer le niveau d'ambition de ses solutions d'épargne en matière d'investissement responsable ;
- mobiliser le plus grand nombre possible d'entreprises afin de définir des stratégies crédibles pour s'aligner sur l'objectif « zéro émission nette » à l'horizon 2050 ;
- aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

En 2025, **Amundi atteint les ambitions Climat** définies par cette stratégie quant à :

1. **L'intégration de l'enjeu climatique dans la conduite de son activité,** au travers notamment
   - d'un dispositif d'alignement et de formation des collaborateurs,
   - de formation des administrateurs,
   - de réduction des émissions de GES des opérations directes
   - ou encore de la contribution continue aux efforts de l'industrie avec en particulier l'accompagnement de nos clients sur les enjeux climatiques.
2. **L'intégration de l'enjeu climatique dans sa gestion pour compte de tiers,** avec
   - le développement d'une note de transition à disposition des gérants actifs et publiée dans les reportings clients
   - ou encore le développement d'une offre *Climat* sur l'ensemble des grandes classes d'actifs.
3. **L'intégration des enjeux climatiques dans les actions envers les entreprises,** qui a abouti à
   - une augmentation du périmètre de dialogue actionnarial sur le sujet climatique de plus de 1 800 entreprises par rapport à 2022.

La **Stratégie Climat 2028** sera présentée lors de l'assemblée générale annuelle d'Amundi.

PRI PRINCIPLES FOR RESPONSIBLE INVESTMENT

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

Amundi Immobilier se distingue par son engament responsable en obtenant la note de 5 étoiles sur 5 aux évaluations PRI en 2025

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 œuvre 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 3 est classifiée Article 6 au titre du Règlement Disclosure et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement.

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

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

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

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

TABLEAUX ANNEXES

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2025	2024
Valeurs de la société		
Valeur comptable	31 019 632,69	32 204 901,23
Valeur de réalisation	31 019 632,69	32 204 901,23
Valeur de reconstitution	31 019 632,69	32 204 901,23
Valeurs de la société à une part		
Valeur comptable	1 118,03	1 160,75
Valeur de réalisation	1 118,03	1 160,75
Valeur de reconstitution	1 118,03	1 160,75

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.

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

Valeur de réalisation

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

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

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

Valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

	2021	2022	2023	2024	2025
Montant du capital nominal au 31 décembre *(en €)*	58 958 125	58 958 125	58 958 125	58 958 125	58 958 125
Nombre de parts au 31 décembre	27 745	27 745	27 745	27 745	27 745
Nombre d'associés au 31 décembre	2 668	2 672	2 676	2 692	2 701

Évolution du marché secondaire des parts

	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de parts cédées ou retirées	8	11	41	37	90
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,03 %	0,04 %	0,15 %	0,13 %	0,32 %
Demandes de cession ou de retraits en attente	55	22	122	44	198
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait*	En fonction du prix				
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits *(en € TTI)*	395,83	938,50	713,00	1455,80	1609,70

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

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2021	2022	2023	2024	2025
Report à nouveau avant affectation du résultat	22,85	21,75	16,96	12,59	12,21
Dividende brut versé au titre de l'année	- 30,50	- 28,00	- 27,00	- 27,00	- 21,00
Dont distribution de RAN sur exercice antérieur		- 0,55	- 1,50	- 2,50	- 3,50
Résultat de l'exercice	29,40	23,21	22,63	26,62	13,50
Report à nouveau après affectation du résultat	21,75	16,96	12,59	12,21	4,71

Emploi des fonds

(en €)	2024	Variation	2025
I - Fonds collectés	**62 773 062,50**	**0,00**	**62 773 062,50**
Capital	58 958 125,00		58 958 125,00
Primes nettes de souscription / fusion (1)	3 814 937,50		3 814 937,50
II - Emplois des fonds	**- 62 069 720,38**	**384 944,52**	**- 61 684 775,86**
Report à nouveau	280 020,90	-38 244,97	241 775,93
Investissements	- 62 349 741,28	423 189,49	- 61 926 551,79
Acompte de liquidation		0,00	0,00
Montant restant à investir (I + II)	**703 342,12**	**384 944,52**	**1 088 286,64**

(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 31/12/2025 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		76	125	5	426	632
Montant total des factures concernées TTC (en €)		42 271,29	49 516,40	952,03	285 205,70	377 945,42
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		2,73 %	3,20 %	0,06 %	18,43 %	24,43 %

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 31/12/2025 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

(en €)	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	1	3,00	2	0,00	11,00	17
Montant total des factures concernées TTC (en €)	3 640,71	2 486,75	7,20	-	14 802,39	20 937,05
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		0,19 %	0,00 %	0,00 %	1,13 %	1,60 %

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)	2021		2022		2023		2024		2025	
Pour une part en jouissance	**€**	**% total revenus**	**€**	**% total revenus**	**€**	**% total revenus**	**€**	**% total revenus**	**€**	**% total revenus**
Revenus [1]										
Produits locatifs bruts	54,28	99,99 %	49,16	99,06 %	52,02	96,71 %	53,68	96,59 %	47,98	97,98 %
Produits de trésorerie	-	0,00 %	-	0,00 %	1,42	2,63 %	1,74	3,13 %	0,83	1,69 %
Produits divers	0,01	0,01 %	0,47	0,94 %	0,35	0,66 %	0,16	0,28 %	0,16	0,34 %
Total des revenus	**54,29**	**100,00 %**	**49,63**	**100,00 %**	**53,79**	**100,00 %**	**55,57**	**100,00 %**	**48,97**	**100,00 %**
Charges externes [1]										
Commission de gestion	- 2,83	- 5,22 %	- 2,79	- 5,63 %	- 3,06	- 5,69 %	- 3,13	- 5,64 %	- 2,61	- 5,34 %
Autres frais de gestion	- 4,48	- 8,25 %	- 5,18	- 10,43 %	- 4,04	- 7,51 %	- 3,53	- 6,35 %	- 5,05	- 10,31 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	- 0,57	- 1,05 %	- 4,61	- 9,29 %	- 6,01	- 11,17 %	- 3,75	- 6,74 %	- 6,14	- 12,53 %
Charges locatives non récupérables	- 14,65	- 26,99 %	- 16,31	- 32,88 %	- 19,67	- 36,56 %	- 15,42	- 27,76 %	- 21,50	- 43,90 %
Sous-total charges externes	**- 22,53**	**- 41,51 %**	**- 28,90**	**- 58,23 %**	**- 32,77**	**- 60,93 %**	**- 25,83**	**- 46,48 %**	**- 35,30**	**- 72,07 %**
Charges internes										
Amortissements										
- Patrimoine										
- Autres										
Provisions nettes [2]										
- Pour travaux		0,00 %		0,00 %		0,00 %		0,00 %		0,00 %
- Autres	- 2,36	- 4,35 %	2,49	5,01 %	- 0,17	- 0,32 %	- 4,01	- 7,21 %	- 0,18	- 0,37 %
Sous-total charges internes	**- 2,36**	**- 4,35 %**	**2,49**	**5,01 %**	**- 0,17**	**-0,32 %**	**- 4,01**	**- 7,21 %**	**- 0,18**	**- 0,37 %**
Total des charges	**- 24,89**	**- 45,86 %**	**- 26,41**	**- 53,21 %**	**- 32,94**	**- 61,25 %**	**- 29,84**	**- 53,69 %**	**- 35,48**	**- 72,44 %**
Charges financières	- 0,01	- 0,02 %	- 0,01	- 0,01 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
Résultat courant	**29,38**	**54,13 %**	**23,21**	**46,78 %**	**20,84**	**38,75 %**	**25,73**	**46,31 %**	**13,50**	**27,56 %**
Produits exceptionnels	0,01	0,02 %	-	0,00 %	1,97	3,66 %	0,90	1,62 %	-	0,00 %
Charges exceptionnelles	-		-		- 0,18	- 0,33 %	- 0,01	- 0,02 %	-	0,00 %
Résultat net comptable	**29,40**	**54,15 %**	**23,21**	**46,78 %**	**22,63**	**42,08 %**	**26,62**	**47,91 %**	**13,50**	**27,56 %**
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	1,10	2,03 %	4,79	9,65 %	4,37	8,12 %	0,38	0,68 %	7,50	15,32 %
Revenu brut distribué	30,50	56,18 %	28,00	56,42 %	27,00	50,20 %	27,00	48,59 %	21,00	42,88 %
Dont distribution exceptionnelle de RAN sur exercice antérieur			0,55	1,11 %	1,50	2,79 %	2,50	4,50 %	3,50	7,15 %

(1) Sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises

COMPTES ANNUELS - Au 31 décembre 2025

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en €)	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	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)	58 028 917,71	30 184 894,00	58 452 107,20	31 360 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**58 028 917,71**	**30 184 894,00**	**58 452 107,20**	**31 360 000,00**
2 -Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	- 27 844 023,71		- 27 092 107,20	
Gros Entretien				
Grosses réparations				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - provisions liées aux placements immobiliers	**- 27 844 023,71**	**0,00**	**- 27 092 107,20**	**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	**30 184 894,00**	**30 184 894,00**	**31 360 000,00**	**31 360 000,00**
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	15 955,60	15 955,60	1 882,72	1 882,72
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**15 955,60**	**15 955,60**	**1 882,72**	**1 882,72**
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	605 468,85	605 468,85	684 534,77	684 534,77
Provisions pour dépréciation des créances	- 293 056,52	- 293 056,52	- 205 769,66	- 205 769,66
Autres créances	101 997,85	101 997,85	83 033,08	83 033,08
Sous-total 2 - Créances	**414 410,18**	**414 410,18**	**561 798,19**	**561 798,19**
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	875 191,46	875 191,46	939 880,73	939 880,73
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	46 450,26	46 450,26	227 951,29	227 951,29
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**921 641,72**	**921 641,72**	**1 167 832,02**	**1 167 832,02**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**1 352 007,50**	**1 352 007,50**	**1 731 512,93**	**1 731 512,93**

ÉTAT DU PATRIMOINE (SUITE)

(en €)	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	- 9 783,90	- 9 783,90	- 92 105,73	- 92 105,73
Dettes				
Dettes financières	- 142 305,10	- 142 305,10	- 120 487,46	- 120 487,46
Dettes d'exploitation	- 190 539,19	- 190 539,19	- 232 205,73	- 232 205,73
Dettes diverses	- 174 640,62	- 174 640,62	- 441 812,78	- 441 812,78
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**- 517 268,81**	**- 517 268,81**	**- 886 611,70**	**- 886 611,70**
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)	**31 019 632,69**		**32 204 901,23**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE (*)		**31 019 632,69**		**32 204 901,23**

(*) 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 01/01/2025	Affectation du résultat 31/12/2025	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
1 - Capital				
Capital souscrit	58 958 125,00			58 958 125,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation				
Sous-total 1 - Capital	**58 958 125,00**	**0,00**	**0,00**	**58 958 125,00**
2 - Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	10 404 375,00			10 404 375,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 10 404 375,00			- 10 404 375,00
Sous-total 2 - Primes d'émission	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	- 27 092 107,20		- 751 916,51	- 27 844 023,71
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées			- 225 217,73	- 225 217,73
Réserves				
Report à nouveau	280 020,90	58 862,53	-97 107,50	241 775,93
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**- 26 812 086,30**	**58 862,53**	**- 1 074 241,74**	**- 27 827 465,51**
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	738 615,03	- 738 615,03	374 510,70	374 510,70
Acomptes sur distribution	- 679 752,50	679 752,50	- 485 537,50	- 485 537,50
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	**58 862,53**	**- 58 862,53**	**- 111 026,80**	**- 111 026,80**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	**32 204 901,23**	**0,00**	**- 1 185 268,54**	**31 019 632,69**

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2025.

ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2025.

COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Résultat de l'activité immobilière				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	1 331 329,41		1 489 278,55	
Charges facturées	211 370,32		447 904,65	
Produits des participations contrôlées	0,00		0,00	
Produits annexes	4 552,83		4 319,14	
Reprise de provisions pour gros entretiens	0,00		0,00	
Transfert de charges immobilières	0,00		12 654,53	
Sous total 1 - Produits immobiliers		**1 547 252,56**		**1 954 156,87**
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	211 370,32		447 904,65	
Travaux de gros entretiens	0,00		2 186,26	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	170 300,74		101 786,15	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0,00		0,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	0,00		0,00	
Autres charges immobilières	596 481,08		440 588,93	
Sous total 2 - Charges immobilières		**978 152,14**		**992 465,99**
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		**569 100,42**		**961 690,88**
II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00		4 224,18	
Reprise de provisions d'exploitation	96 255,06		0,00	
Reprise de provisions pour créances douteuses	15 747,37		9 992,52	
Reprise de provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Transfert de charges d'exploitation	0,00		0,00	
Autres produits	2,55		1 117,42	
Sous total 1 - Produits d'exploitation		**112 004,98**		**15 334,12**
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de gestion	72 527,49		86 935,89	
Charges d'exploitation de la société	132 090,99		97 227,79	
Dotation aux amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Provisions pour créances douteuses	103 034,23		76 553,18	
Autres provisions d'exploitation	13 933,23		48 798,69	
Autres charges	7 937,80		1 761,79	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		**329 523,74**		**311 277,34**
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		**- 217 518,76**		**- 295 943,22**

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

(en €)	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Détail	Total	Détail	Total
III - Resultat financier				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	0,00		0,00	
Produits d'intérêts des comptes courants	0,00		0,00	
Autres produits financiers	22 929,04		48 228,72	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
Sous total 1 - Produits financiers		**22 929,04**		**48 228,72**
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	0,00		0,00	
Charges d'intérêts des comptes courants	0,00		0,00	
Autres charges financières	0,00		0,00	
Dépréciations des charges financières	0,00		0,00	
Sous total 2 - Charges financières		**0,00**		**0,00**
Total III - Résultat financier (1-2)		**22 929,04**		**48 228,72**
IV - Produits exceptionnels				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	0,00		24 966,83	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels	0,00		0,00	
Sous total 1 - Produits exceptionnels		**0,00**		**24 966,83**
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	0,00		328,18	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	0,00		0,00	
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		**0,00**		**328,18**
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		**0,00**		**24 638,65**
RESULTAT NET (I+II+III+IV)		**374 510,70**		**738 615,03**

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte économique complexe notamment marqué par des incertitudes géopolitiques internationales (guerres en Ukraine et au Moyen-Orient ainsi que par le retour de Donald Trump à la présidence américaine enclenchant une guerre commerciale) et une instabilité politique intérieure en France qui est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée. Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers et un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen qui est resté ralenti bien qu'en progression sur un an.

En France, l'année a été marquée par le retour des transactions d'envergure dans un marché qui reste attentiste. La phase de stabilisation des taux de rendement prime s'est en moyenne poursuivie en Europe en 2025 dans un contexte de marchés très segmentés.

Ces conditions ont eu des répercussions 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.

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 de la valeur de la Société.

** Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, Immostat, CBRE Recherche, brokers (2025 T4)*

Événements post-clôture

Les opérations militaires en Iran qui ont commencé le 28 février 2026 et qui affectent d'autres pays du Moyen-Orient peuvent avoir des incidences directes ou indirectes sur l'activité de nombreuses entreprises et ont déjà une incidence sur l'économie mondiale. La Société n'ayant pas d'exposition directe dans cette zone, il n'y a pas d'impact de cet évènement sur son patrimoine immobilier et financier à la clôture de cet exercice. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont présentés conformément aux du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Changements de méthodes comptables :

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Les incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 concernent principalement la suppression des comptes de transferts de charges. Ci-dessous la liste des postes concernés :

Postes	Commentaires	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2025	Présentation selon compte de résultat au 31/12/2024
Charges immobilières	Frais de cessions (charge)	17 938,00	0,00
	Imputation sur la plus ou moins-value (charge)	- 17 938,00	
Transfert de charges	Imputation sur la plus ou moins-value des frais de cessions (produit)		0,00
Charges d'exploitation	Commissions d'arbitrage (charge)	7 080,00	0,00
	Imputation sur la plus ou moins-value (charge)	- 7 080,00	
Transfert de charges	Imputation sur la plus ou moins-value des commissions d'arbitrage (produit)		0,00

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.

À la suite de la décision de mise en liquidation de l'Assemblée Générale du 22 juillet 2024, les comptes ont été établis en valeur liquidative par la Société de Gestion en tant que liquidateur.

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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

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

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

En conclusion, la Société de Gestion retient pour le calcul de la valeur des parts de votre SCPI une valeur ajustée des valeurs d'expertises tenant compte de biens à proximité de seconde main non rénovés et du vieillissement de vos immeubles sur la durée de vie de votre SCPI. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 09 février 2026.

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

Créances et dettes

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

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

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

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

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

Nature des charges non immobilisables

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

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

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretiens

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

Commissions de la Société de Gestion

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

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

Provision pour risques et charges

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

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Engagements hors bilan

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

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

COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

(en €)	31 décembre 2025		31 décembre 2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Résidentiel	25 134 894,00	27 874 894,00	25 920 000,00	25 920 000,00
Résidentiel et commerces (mixtes)	5 050 000,00	2 310 000,00	5 440 000,00	5 440 000,00
Total	**30 184 894,00**	**30 184 894,00**	**31 360 000,00**	**31 360 000,00**

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	Code Postal - Ville	Date d'acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m²	Prix d'acquisition hors travaux hors droits (en €)	Travaux réalisés hors droits* (en €)	Dépréciation	Total valeur nette comptable (en €)
Régions								
3-5-5 bis rue des jardins et 4 rue Chanoine Collin	57000 Metz	17/10/2013	Résidentiel	906	1 913 570,00	2 600 167,97	2 503 737,97	2 010 000
2 boulevard Vaquez (1ère tranche)	63130 Royat	03/02/2014	Résidentiel	634	342 888,55	2 273 043,60	1 081 187,15	1 534 745
5 rue de la Croix d'Or	34000 Montpellier	25/02/2014	Résidentiel et commerces	678	1 597 311,10	2 114 555,80	1 761 866,90	1 950 000
2 boulevard Vaquez (2e tranche)	63130 Royat	09/04/2014	Résidentiel	630	358 136,86	2 346 494,05	1 144 481,91	1 560 149
17 rue Honoré Euzet Sète	34200 Sète	09/04/2014	Résidentiel et commerces	1 573	1 388 123,00	4 425 593,38	2 713 716,38	3 100 000
8 rue des Recollets	57000 Metz	20/05/2014	Résidentiel	148	253 430,00	506 834,59	400 264,59	360 000
9-11 place du Chatelet	71100 Chalon sur Saone	04/06/2014	Résidentiel	717	710 945,00	1 929 694,59	1 440 639,59	1 200 000
25 rue du Temple	49400 Saumur	04/06/2014	Résidentiel	592	569 980,00	1 547 085,03	1 017 065,03	1 100 000
66 boulevard Gambetta	30000 Nimes	20/06/2014	Résidentiel	724	847 283,00	2 030 299,16	1 337 582,16	1 540 000
4 rue Maximilien Sébastien Foy	66000 Perpignan	16/07/2014	Résidentiel	400	448 508,00	1 074 455,03	922 963,03	600 000
14 rue de l'hôpital	30100 Villeneuve-lès-Avignon	31/07/2014	Résidentiel	900	1 515 000,00	2 659 636,75	1 954 636,75	2 220 000
1 place de la porte de Paris	77000 Melun	14/11/2014	Résidentiel	788	1 100 000,00	3 003 928,87	2 233 928,87	1 870 000
14 rue de l'hôpital	30100 Villeneuve-lès-Avignon	16/03/2015	Résidentiel	590	900 000,00	1 538 036,38	1 108 036,38	1 330 000
Ilôt Pasteur (*) 6 à 14 Grand Rue place Pasteur	25000 Besançon	29/05/2015	Résidentiel	1 590	1 957 026,00	5 151 840,97	3 108 866,97	4 000 000
2-4 rue des réservoirs	78000 Versailles	03/06/2015	Résidentiel	435	1 798 687,00	2 593 883,03	1 472 570,03	2 920 000
1 bis à 7 rue Portail Magnanen	84000 Avignon	03/06/2015	Résidentiel	651	934 850,00	1 767 034,15	1 601 884,15	1 100 000
7 rue des feuillants	86000 Poitiers	16/06/2015	Résidentiel	835	1 206 532,65	2 624 063,20	2 040 595,85	1 790 000
Total 2025			**17 immeubles**	**12 791**	**17 842 271,16**	**40 186 646,55**	**- 27 844 023,71**	**30 184 894,00**
Rappel 2024			**17 immeubles**	**12 791**	**17 914 151,75**	**40 537 955,45**	**- 27 092 107,20**	**31 360 000,00**

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

PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN

Il n'y a pas de plan pluri-annuel de gros entretien en 2025.

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2025
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	17 877 601,75		71 880,59	17 805 721,16
Agencements et installations	40 574 505,45		351 308,90	40 223 196,55
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	**58 452 107,20**	**0,00**	**423 189,49**	**58 028 917,71**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	1 882,72	14 072,88		15 955,60
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**1 882,72**	**14 072,88**	**0,00**	**15 955,60**
Total	**58 453 989,92**	**14 072,88**	**423 189,49**	**58 044 873,31**

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2025
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives (1)	- 27 092 107,20	- 751 916,51		- 27 844 023,71
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	**- 27 092 107,20**	**- 751 916,51**	**0,00**	**- 27 844 023,71**
TOTAL	**- 27 092 107,20**	**- 751 916,51**	**0,00**	**- 27 844 023,71**

(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 01/01/2025	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Créances - Locataires et compte rattachés					
Créances locataires	465 836,27	292 379,80			292 379,80
Locataires douteux	218 698,50	313 089,05			313 089,05
Dépréciation des créances	- 205 769,66	- 293 056,52			- 293 056,52
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	11 052,97	0,00			0,00
Etat et autres collectivités	1,98	1,48			1,48
Associés opération sur capital	0,00	10 665,20			10 665,20
Syndic	0,00	0,00			
Autres débiteurs	71 978,13	91 331,17			91 331,17
Total	**561 798,19**	**414 410,18**	**0,00**	**0,00**	**414 410,18**

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - ACTIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Diminution immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2025
Provision pour gros entretien	0,00				0,00
Total	**0,00**				**0,00**

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges	92 105,73	9 783,90			9 783,90
Dépôts de garantie reçus	120 487,46			102 305,10	102 305,10
Dettes auprès d'établissements de crédit		40 000,00			40 000,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	232 205,73	190 539,19			190 539,19
Dettes sur immobilisations	0,00	0,00			0,00
Locataires créditeurs	34 130,03	11 582,43			11 582,43
Dettes aux associés	236 492,83	146 281,34			146 281,34
Dettes fiscales	67 954,41	10 796,09			10 796,09
Autres dettes diverses	103 235,51	5 980,76			5 980,76
Total	**886 611,70**	**414 963,71**	**0,00**	**102 305,10**	**517 268,81**

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - PASSIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2025
Dépréciation pour charges lots vacants et non récupérables	84 385,03	9 783,90	84 385,03	9 783,90
Provision pour litiges				
Provision pour risques	0,00			0,00
Provision pour charges	7 720,70		7 720,70	0,00
Total	**92 105,73**	**9 783,90**	**92 105,73**	**9 783,90**

VARIATION DES PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2025
Valeurs mobilières de placement	939 880,73	4 459 935,53	4 524 624,80	875 191,46
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	227 951,29	9 992 384,41	10 173 885,44	46 450,26
Total	**1 167 832,02**	**14 452 319,94**	**14 698 510,24**	**921 641,72**

VARIATION DU POSTE DE COMPTES DE RÉGULARISATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2025
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

DÉTAIL DES CAPITAUX PROPRES

	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	27 745			27 745
Valeur nominale *(en €)*	2 125,00			2 125,00
Capital social *(en €)*	58 958 125,00			58 958 125,00

Capitaux propres *(en €)*	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	58 958 125,00					58 958 125,00
Prime d'émission	10 404 375,00					10 404 375,00
Acompte de distribution et droit de partage						
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	- 10 404 375,00					- 10 404 375,00
Prélèvement sur prime d'émission						
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	- 27 092 107,20	- 751 916,51				- 27 844 023,71
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles					- 225 217,73	- 225 217,73
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	280 020,90		738 615,03	- 679 752,50	- 97 107,50	241 775,93
Résultat et distribution	58 862,53	- 58 862,53	374 510,70	- 485 537,50		- 111 026,80
Total	**32 204 901,23**					**31 019 632,69**

DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles			- 225 217,73	225 217,73
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	**0,00**	**0,00**	**-225 217,73**	**225 217,73**

Immeubles cédés

(en €)	Code postal	Plus value	Moins value
2 boulevard Vaquez	63130 Royat		217 217,73
Divers immeubles			8 000,00
TOTAL		**0,00**	**225 217,73**

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères	- 478,15	0,00
- Frais de contentieux	0,00	0,00
- Charges locatives	243 957,38	202 030,39
- Entretien	16,80	- 1 023,06
- Divers	- 32 125,71	246 897,32
Total	**211 370,32**	**447 904,65**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	2 915,35	4 153,99
- Indemnités de résiliation	0,00	0,00
- Indemnités d'occupation	0,00	0,00
- Divers	1 637,48	165,15
Total	**4 552,83**	**4 319,14**
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition	0,00	0,00
- Commission cession	0,00	0,00
- Indemnités d'assurances	0,00	12 654,53
Total	**0,00**	**12 654,53**

Détail sur certains postes des autres charges immobilières

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des charges locatives		
- Charges sur locaux et lots vacants	119 490,84	149 757,18
- Charges non récupérables	67 796,97	- 38 934,91
- Assurances non récupérables	7 272,70	6 258,41
Total	**194 560,51**	**117 080,68**
Détail des commissions, honoraires et frais de contentieux		
- Honoraires de relocation	8 234,28	17 914,13
- Honoraires d'avocats	120,92	2 068,04
- Commission d'arbitrage	17 938,00	
- Transfert de charges commission d'arbitrage	- 17 938,00	
- Honoraires d'acquisition		
- Transfert de charges honoraires d'acquisition		
- Honoraires de gestion locative	69 855,72	72 900,52
- Honoraires divers et frais de contentieux	105 517,81	47 491,02
Total	**183 728,73**	**140 373,71**
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	192 899,78	187 055,93
- Taxes sur les ordures ménagères	6 734,06	6 224,61
- Taxes sur les bureaux	0,00	482,00
- Autres taxes	18 558,00	- 10 628,00
Total	**218 191,84**	**183 134,54**

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des produits d'exploitation		
- Reprise de provisions d'exploitation	96 255,06	4 224,18
- Reprise de provisions pour créances douteuses	15 747,37	9 992,52
- Autres produits	2,55	1 117,42
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
Total	**112 004,98**	**15 334,12**

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	11 364,00	5 447,20
- Informations associés	23 414,83	5 123,39
- Frais d'assemblée	6 996,07	512,00
- Affranchissements	11 524,76	3 790,75
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	3 674,89	6 674,16
Total	**56 974,55**	**21 547,50**
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	408,00	444,00
- Coût Dépositaire	13 943,53	9 702,02
- Cotisation sur la valeur ajoutée	0,00	0,00
- Contribution Economique Territoriale	0,00	441,00
- TVA non récupérable	0,00	0,00
Total	**14 351,53**	**10 587,02**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	7 635,60	1 758,42
- Perte sur créances irrécouvrables		
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	302,20	3,37
Total	**7 937,80**	**1 761,79**

Détail du calcul des commissions

Nature	Base *(en €)*	taux TTI	Commission *(en €)*
Produits financiers perçus	22 720,00	5,75 %	1 306,40
Commission de gestion [1]	1 238 627,65	5,75 %	71 221,09
Commission de Cessions [2]	354 000,00	2,00 %	7 080,00
Total	**1 261 347,65**		**79 607,49**

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion sont conformes à la note d'information
(2) Conformément aux statuts, la rémunération du Liquidateur est fonction d'un taux qui s'applique au prix de cession des actifs : 'La commission de cessions s'élève à 1 % TTI du prix de vente net vendeur en cas de vente en bloc et 2 % du prix de vente net vendeur en cas de vente par lot

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants	0,00	0,00
- Intérêts sur VEFA	0,00	0,00
- Intérêts sur comptes bancaires	3 327,26	8 161,24
- Intérêts des cessions VMP	19 601,78	40 067,48
- Reprise de provisions		
Total 1 - Produits financiers	**22 929,04**	**48 228,72**
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	0,00	0,00
- Dotations aux provisions		
Total 2 - Charges financières	**0,00**	**0,00**
Résultat financier (1-2)	**22 929,04**	**48 228,72**

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
1 - Produits exceptionnels		
- Pénalités	0,00	0,00
- Indemnités diverses	0,00	24 966,83
- Produits divers	0,00	0,00
- Reprise de provisions	0,00	0,00
Total 1 - Produits exceptionnels	**0,00**	**24 966,83**
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses	0,00	328,18
- Litiges contentieux	0,00	0,00
- Dotation aux provisions	0,00	0,00
Total 2 - Charges exceptionnelles	**0,00**	**328,18**
Résultat exceptionnel (1-2)	**0,00**	**24 638,65**

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	3 641,20	79 607,49
Total	**3 641,20**	**79 607,49**

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

RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

DECLARATION COMMUNE DES PRESIDENTS DE CONSEILS DE SURVEILLANCE

Les 4 Présidents de Conseil de Surveillance de Reximmo Patrimoine 1 -2 -3 - 4 se sont réunis et ont dressé le même constat à savoir la très forte baisse de la valeur des parts qui ont été souscrites.

Cette baisse a déjà été actée lors des premières ventes pour Reximmo Patrimoine 1 et 2 avec des moins-values supérieures à 50 %. Cette baisse se matérialise aussi dans les expertises des patrimoines de Reximmo Patrimoine 3 et 4 qui affichent déjà des moins-values à venir très significatives.

Ces résultats en cours ou à venir ne correspondent absolument pas à ce qui nous avait été présenté à la commercialisation de ces produits. Aujourd'hui les associés sont les seuls à supporter le poids de ces moins-values ce qui nous semble profondément inéquitable. C'est pourquoi nous souhaitons entamer des démarches pour obtenir des compensations à nos pertes déjà actées ou à venir. Afin d'avoir le maximum de poids dans ces démarches, nous souhaitons que tous les associés qui partagent notre analyse nous rejoignent et nous vous invitons donc à contacter vos représentants.

À l'Assemblée Générale Ordinaire

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission, le conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport concernant l'exercice social de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3, clôturé le 31 décembre 2025.

Depuis le début de l'exercice, le conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises avec la société de gestion Amundi Immobilier, liquidateur, en présence du commissaire aux comptes, afin d'examiner la gestion, la situation et l'activité de notre SCPI, ainsi que les comptes qui vous sont présentés. Nous vous renvoyons au rapport du liquidateur et à celui du commissaire aux comptes, pour le détail concernant ces éléments, raison pour laquelle nous ne reprendrons ici que quelques données significatives de notre SCPI.

Gestion immobilière, résultat et distribution

L'année 2025 est la 7ème année de plein exercice 61 logements et 1 commerce sont vacants au 31/12/2025. Le taux d'occupation financier annuel est en baisse à 80,7 %. Cela est dû principalement à la libération pour vente et le non-renouvellement des baux arrivant à échéance. Le coût des impayés a très fortement augmenté à 6,5 % des loyers auxquels il faut rajouter les frais de contentieux. Le taux de rotation est en baisse à 18 %.

Le résultat comptable est en baisse à **13,50 € par part**. Ce résultat a permis une distribution de **21 € par part**, en prélevant 7,50 € sur le report à nouveau qui se situe maintenant à **4,71€ par part**.

Le conseil de surveillance rappelle régulièrement à Amundi que tous les produits et charges doivent être imputées à l'exercice concerné afin de permettre, entre autres, des comparaisons pertinentes d'une année sur l'autre. Le conseil constate également que les redditions de charges 2023 et 2024 n'ont pas encore été réalisées, entrainant une incertitude sur les résultats à venir. Le conseil préconise au liquidateur d'adapter, plus rapidement qu'il ne le fait, les provisions pour charges locatives à la réalité afin de prévenir les éventuels contentieux locatifs à ce sujet. Ces dysfonctionnements récurrents ne relèvent pas de la gestion financière rigoureuse que les associés sont en droit d'attendre du liquidateur.

À la suite de la décision de dissolution votée en assemblée générale en 2024, les logements vacants ayant respecté le délai réglementaire de location de 9 ans ne seront plus reloués afin d'optimiser leur prix de cession, conformément à la stratégie définie par le liquidateur.

Contentieux fiscal

Comme indiqué dans le dernier Rapport Annuel, le Tribunal Administratif de Paris a fait droit à notre demande suite au recours déposé pour excès de pouvoir. L'Administration Fiscale n'a pas fait appel. Malgré tout, ce procès a coûté 35 821 euros à notre SCPI. Malheureusement le Tribunal n'a pas condamné l'Administration Fiscale à rembourser tous les frais de procédure.

Patrimoine et liquidation

Le patrimoine de notre SCPI est constitué de 15 immeubles qui représentent 220 logements, 8 commerces et 94 parkings, situés à 84 % en province et à 16 % en Ile-de-France, pour une surface de 12 791 m².

Il a été acquis et amélioré pour un montant total hors droits de 58 467 388 € (4 258 €/m2), de 2014 à 2018.

La valeur d'expertise du patrimoine, hors droits, est de 30 184 894 € au 31/12/2025, une nouvelle fois en baisse, de 3,75 % par rapport au 31/12/2024. Conséquence directe, la valeur de réalisation de notre SCPI se situe à 31 019 632 € au 31/12/2024, soit 1 118,03 € par part, également en baisse par rapport à l'an dernier.

La dissolution de notre SCPI, qui a été décidée lors de l'assemblée générale de juillet 2024, va entrainer la liquidation progressive du patrimoine, tout en respectant la durée de location minimum de 9 ans des immeubles ou logements prévue par le dispositif fiscal « Malraux ». La stratégie mise en place par le liquidateur consiste d'une part à tester la vente en bloc sur les 6 immeubles en pleine propriété (78 logements et 8 commerces représentant 30 % de la valeur vénale) et d'autre part à vendre lot par lot les 9 immeubles en copropriété (142 logements représentant 70 % de la valeur vénale). Si les offres remises lors de la vente en bloc ne sont pas acceptables, une vente lot par lot sera effectuée. Les opérations préparatoires à ces ventes sont en cours. Cependant, plus de la moitié des logements (56 %) sont cessibles dès cette année.

À la fin de l'année 2025, la société de gestion a procédé aux premières ventes de notre patrimoine. 3 appartements à Royat (63) ont été vendus pour un montant brut de 354 000 € pour un net vendeur de 329 128 €. Le prix d'acquisition pour ces 3 lots était de 551 590 € **soit une moins-value de plus de 40 %**.

Prospective

La valeur de réalisation de 1 118,03 € par part évoquée précédemment est la valeur qui nous serait progressivement restituée, diminuée des frais de vente, si tous les immeubles étaient vendus au prix d'expertise actuel. **Vous pouvez constater que nous sommes très éloignés de la valeur initiale de la part que nous avons acheté 2 500 € bruts (- 55 %) ou 2 060 € nets de l'avantage fiscal de départ (-46 %)**. Le rendement annuel très bas de ce produit, moins de 1 % brut de fiscalité, ne compense pas l'inflation, creusant encore davantage notre perte.

Cette perte résulte à la fois d'un **mauvais choix dans la localisation de certains de nos immeubles, de prix d'achat excessivement élevés et d'un montant de travaux effectués à l'origine très excessif**. La société de gestion Amundi Immobilier, aujourd'hui liquidateur, ne peut aucunement s'exonérer de ses responsabilités sur ces trois points.

C'est exclusivement Amundi Immobilier qui a sélectionné les immeubles qui composent notre patrimoine et fait effectuer tous les travaux de rénovation. Amundi persiste cependant à être opposé à toute demande de compensation sollicitée par le conseil de surveillance (participation aux frais du contentieux fiscal, baisse de la commission d'arbitrage, rétrocession partielle de ses commissions…).

Il ne nous semble pas inutile de rappeler à ce stade que 200€ par part ont été prélevés sur le montant de notre souscription pour « frais de collecte » et 37,50 € par part pour « frais de recherche, d'investissement des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital ». Une partie de ces sommes a été rétrocédée aux établissements commercialisateurs et aux conseillers en gestion de patrimoine.

Conclusion

Le conseil de surveillance a pris connaissance du rapport de la société de gestion et des résolutions.

Le conseil de surveillance estimant que cela n'est pas aux seuls associés de subir l'intégralité des pertes évoquées précédemment et constatant que le liquidateur continue à refuser toute demande de compensation, vous invite à vous abstenir sur la 3e résolution (quitus au liquidateur) mais à adopter l'ensemble des autres résolutions qui sont soumises à votre approbation dans le cadre de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Rédigé le 31 mars 2026 et adopté à la majorité.

Pour le conseil de surveillance, le président du conseil de surveillance.
Jean-Yves DAVID

Nous avons mis en place une adresse mail **csreximmopatrimoine3@gmail.com**

afin que vous puissiez nous contacter directement.

En effet, le conseil de surveillance n'a pas connaissance de vos coordonnées.

IMPORTANT

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

Il est également nécessaire de vous exprimer sur les résolutions qui vous sont présentées, lors de votre présence, par vote électronique ou par voie postale. **Le cas échéant, vous pouvez donner procuration au président du conseil de surveillance qui est là pour vous représenter : Jean-Yves DAVID (case 2)** et non la case 3 (Amundi Immobilier qui est le président de l'assemblée générale **et responsable de la baisse de la valeur de vos parts**).

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale

REXIMMO PATRIMOINE 3

91-93 BOULEVARD PASTEUR

75015 PARIS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier REXIMMO PATRIMOINE 3 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans la note « Immobilisations locatives et autres immobilisations Corporelles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 8 juin 2026

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Frédéric TROUILLARD MIGNEN

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

A l'Assemblée générale

SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3

91-93 boulevard Pasteur

75015 Paris

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 8 juin 2026

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit
Frédéric TROUILLARD MIGNEN

TEXTE DES RÉSOLUTIONS

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

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

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

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution

Quitus au Liquidateur

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

• le résultat du dernier exercice clos de :	374 510,70 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	241 775,93 €
constitue un bénéfice distribuable de :	616 286,63 €

décide de l'affecter :

• à la distribution d'un dividende à hauteur de :	485 537,50 €
	Soit 17,50 €
	par part de SCPI en pleine jouissance correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
• au compte de *« report à nouveau »* à hauteur de :	130 749,13 €
	soit : 4,71 €
	par part de la SCPI

Sixième résolution

Rémunération du Liquidateur – rémunérations plafonnées

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

Septième résolution

Fixation du budget global de fonctionnement du Conseil de Surveillance

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

Les frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance ne sont pas compris dans cette enveloppe maximale et seront remboursés dans les conditions fixées par le règlement intérieur du Conseil de surveillance.

Huitième 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.

Neuvième résolution

Rectification de la désignation du Commissaire aux comptes suppléant

Après avoir pris acte de la 11ème résolution adoptée lors de l'Assemblée Générale de 2025 relative au renouvellement des mandats du Commissaire aux comptes titulaire et suppléant,

Décide de rectifier ladite résolution en ce qui concerne la désignation du suppléant,

Et décide en conséquence de nommer : Mme Itto EL HARIRI, 63 rue de Villiers – 92200 Neuilly sur Seine, pour la durée restant à courir du mandat, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos en 2030.

Dixième résolution

Pouvoir pour les formalités

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

ANNEXE AUX RÉSOLUTIONS ORDINAIRES

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Néant.

Réalisation graphique : Pomelo-Paradigm.

Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

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

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