Immobilier

Rapport Annuel 2022

Reximmo Patrimoine 4

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Malraux

LA CONFIANCE ÇA SE MÉRITE
Amundi
ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier de Reximmo Patrimoine 4	4
Chiffres clés au 31 décembre 2022	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	7
Comptes annuels au 31 décembre 2022	20
Règles et méthodes comptables	24
Compléments d'informations	26
Rapport général du Conseil de Surveillance	33
Rapports du Commissaire aux comptes	34
Texte des résolutions	36
Annexe aux résolutions	37

Organes de gestion et de contrôle
au 31 décembre 2022

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

Conseil de Surveillance Reximmo Patrimoine 4

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

Commissaires aux comptes

Titulaire	KPMG SA AUDIT
Suppléant	KPMG AUDIT

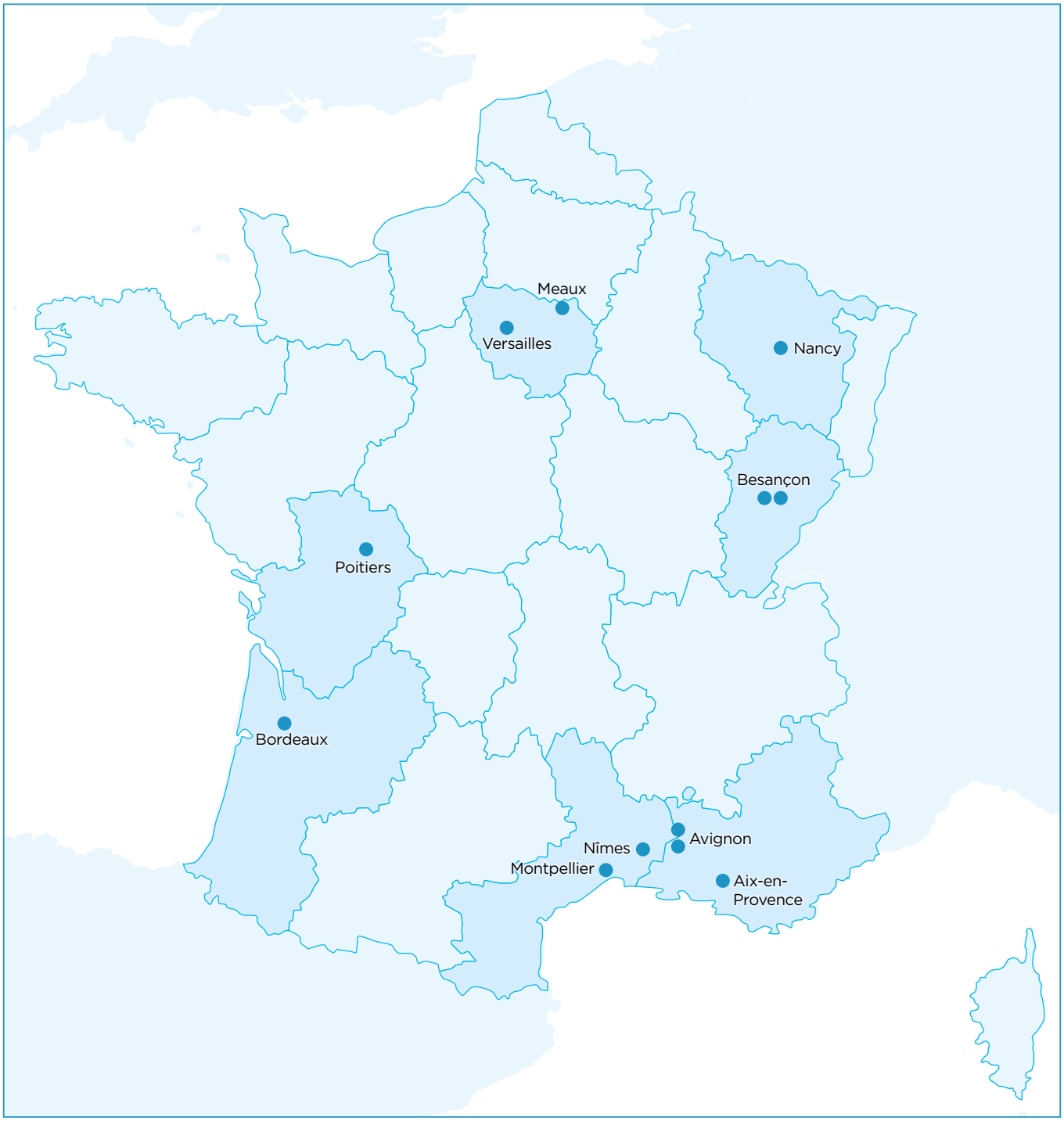
Expert en évaluation immobilière

CBRE VALUATION

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Le patrimoine immobilier de Reximmo Patrimoine 4



12 immeubles
(soit 169 logements et 1 local commercial)

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

Chiffres clés - au 31 décembre 2022

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

Les associés

Nombre d'associés	Nombre de parts souscrites
2 550	25 691

Les résultats financiers

Dividende brut par part	Résultat par part	Report à nouveau par part (1) (RAN)
28,00 €	21,40 €	15,91 €

(1) Après affectation du résultat 2022.

Le patrimoine immobilier

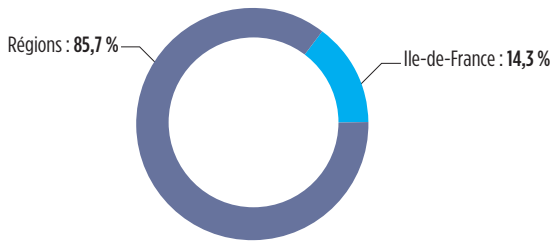
Nombre d'immeubles	12
Surface du Patrimoine	9 851 m²
Nombre de locataires	151
Taux occupation financier annuel	86,29 %

Les valeurs de la SCPI

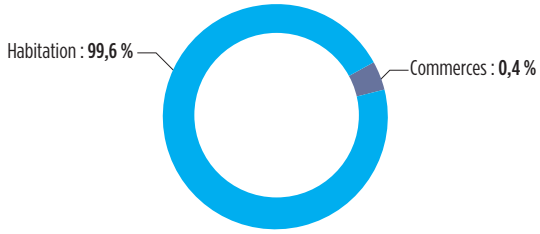
	SCPI	Par part
Valeur comptable	55 002 055,07 €	2 140,91 €
Valeur de réalisation	37 954 263,70 €	1 477,34 €
Valeur de reconstitution	41 559 918,75 €	1 617,68 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



Répartition sectorielle



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Conjoncture macro-économique et immobilière

Europe : tendances 2022

Contexte économique

L'année 2022 marque un changement significatif d'environnement géopolitique, économique et financier, entre guerre en Ukraine, forte inflation et hausse des taux d'intérêt.

En 2022 le PIB réel de la zone euro a augmenté de 3,5 % sur 1 an, porté par le 1er semestre. Au 4e trimestre 2022, il a progressé en 3 mois de 0,1 % (chiffre incluant de légères hausses en France et en Espagne et de légères baisses en Allemagne et en Italie).

En raison de la hausse des prix de l'énergie et de l'alimentation dans un contexte de guerre en Ukraine, l'inflation a été vive en 2022, à 8,4 % en zone euro.

Ce contexte inflationniste a amené la BCE (Banque Centrale Européenne) à augmenter fortement ses taux directeurs (+250 points de base au 2nd semestre 2022 pour le taux principal de refinancement), après plus de 10 ans de non augmentation.

	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
Au 21 février 2023	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)
Monde	3,4	2,5	2,8	8,2	5,9	4,2
Zone Euro	3,5	0,2	0,9	8,4	6,2	3,2
Allemagne	1,9	0	0,9	8,7	7,3	3
France	2,6	0,3	1	5,9	5,4	2,9
Italie	3,9	0,3	0,9	8,7	6,9	2,3
Espagne	5,5	0,8	1,1	8,3	3,6	3,3
Royaume-Uni	4	-0,4	1	9	7,4	3,7

Source : Recherche Amundi (février 2023)

Résidentiel - France

Les ventes de logements anciens ont totalisé 1,1 million d'unités en 2022, en recul de 5 %, même si le niveau de transactions reste élevé dans une perspective historique. Ce tassement est intervenu au 2nd semestre, en raison de la hausse des taux de financement.

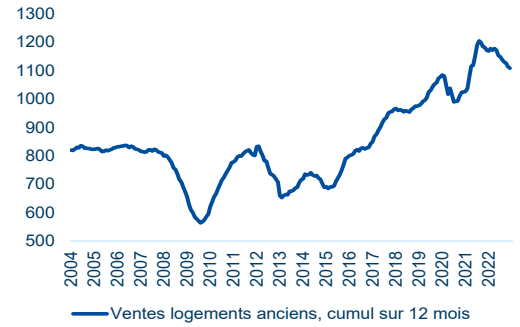
Les prix des logements anciens en France métropolitaine ont crû en 2022 de 4,9 % (3,6 % pour les appartements, 5,8 % pour les maisons).

La hausse des prix a néanmoins marqué le pas au 4e trimestre 2022 avec + 0,2 %, après 8 trimestres successifs avec a minima + 1,4 %.

Les situations sont hétérogènes selon les localisations.

En janvier 2023, les loyers des résidences principales du secteur libre (y compris loi 1948) ont augmenté en moyenne de 0,4 % depuis octobre 2022 et de 1,3 % sur un an (1,5 % en Ile-de-France, 1,2 % en régions)

France - Ventes de logements anciens (milliers)



Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France – Perval (mars 2023)

Convictions et Perspectives 2023

Economie

Dans notre scénario économique central, pouvant être modifié, la croissance du PIB en zone euro en 2023 a été révisée à la hausse. La croissance s'éleverait à 0,2 % sur 1 an. L'inflation devrait être moins vive qu'en 2022 mais rester significative, à 6,2 %. Le resserrement de la politique monétaire devrait constituer un net handicap à la croissance économique et la maintenir en dessous de son potentiel en 2023-2024. À 2,5 % fin février 2023, le taux de dépôt de la BCE pourrait atteindre 3,5 % six mois après (selon Amundi Institute au 21 février 2023).

Résidentiel - France

En 2023, en raison notamment de la remontée des taux de crédit habitat et de l'inflation, les ventes de logement devaient se tasser : une baisse de 10 % en 2023 est envisagée par le Crédit Agricole (hypothèse à fin février 2023).

Les prix de l'ancien devraient diminuer en 2023, en lien avec la hausse des taux qui pèse sur le pouvoir d'achat immobilier ; l'intensité de la baisse est partiellement modérée par des facteurs structurels (démographie, préparation à la retraite) et une possible réduction de la surface achetée.

Les actifs les moins performants énergétiquement pourraient être davantage affectés avec la réglementation limitant la location de certaines catégories de biens.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, BCE, CBRE Recherche, Insee, brokers, Immostat (2022 T4)

Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2022 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

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

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

Résumé de l'activité de la SCPI en 2022

Activité Immobilière

Le taux d'occupation financier (TOF) de la SCPI est de 86,3 % en 2022.

Cet indicateur est en baisse par rapport à 2021 (93,7 %) et reflète une augmentation de la vacance locative. Les immeubles de Nancy et Besançon concentrent les deux tiers du "vide locatif" sur l'année.

Vingt-six logements sont vacants au 31 décembre 2022 sur les 170 lots qui composent le patrimoine.

Le niveau de rotation est de 31 % sur l'année. Pour rappel, la rotation illustre le taux de mobilité des locataires et impacte les résultats de votre SCPI en termes de frais de relocation, de travaux éventuels et de délais de vacances intermédiaires.

L'amélioration du taux d'occupation est une priorité de la Société de Gestion. Un suivi particulier et la mise en place de mesures visant à accroitre la performance locative ont été demandés au property manager.

Les provisions pour créances douteuses représentent à la fin de l'année 2,8 % des loyers quittancés, en baisse par rapport à 2021 (6,5 %).

Activité Financière

Le résultat comptable de votre SCPI atteint 21,40 € par part en 2022 contre 28,87 € en 2021. Ce repli de 7,5 € par part s'explique principalement par la baisse des revenus due à la baisse du TOF (3,7 € par part), la réalisation de travaux de remise en état (1,7 € par part) ainsi que la hausse des dépenses d'entretien et réparation (1,4 € par part) nettement en hausse par rapport à 2021.

Compte tenu de ce résultat et du report à nouveau disponible, la SCPI a distribué 28 € par part, en recul de 1 € par rapport à 2021. Après prise en compte de cette distribution, le stock de réserves s'élève à 15,91 € par part équivalent à près de 7 mois de distribution.

La Valorisation du patrimoine

La méthodologie retenue par les experts s'appuie généralement à la fois sur celle de la capitalisation des loyers (rendement locatifs des investisseurs qui regardent le rendement locatif) et sur celle des comparables de marché (valeur métrique des derniers prix de transactions recensés sur différentes bases de données). L'expert pondère une méthode ou l'autre à sa seule discrétion.

L'expert valorise généralement les immeubles en bloc en tenant compte de leur état d'occupation c'est-à-dire qu'il considère que la valeur du bien est celle que pourrait payer un investisseur qui achèterait l'immeuble ou l'ensemble des lots d'une copropriété dans son état d'occupation actuelle. Il s'agit d'une estimation de la valeur des immeubles avec en particulier dans la méthode par comparaison une décote par rapport à une estimation considérant les lots de l'immeuble vendus à l'unité et libres d'occupation. Dans le cas de la SCPI Reximmo 4 depuis le changement d'Expert CBRE la Société de Gestion retenait les évaluations proposées de lots vendus à l'unité et libres de toute occupation. Pour l'exercice 2022 la Société de Gestion a estimé qu'il était préférable de prendre les valeurs en bloc de l'expert, plus en ligne avec une stratégie de cession en bloc qui reste envisagée (même si non encore établie). Notons que le marché résidentiel se rétracte en volume de transactions compte tenu d'un environnement de remontée des taux.

Pour l'évaluation au 31 décembre 2022, la Société de Gestion a retenu la valeur établie par l'expert, faisant ressortir une baisse de 5 489 337 € soit 13 % par rapport à celles de fin 2021.

Dans ses travaux menés en vue d'arrêter les valeurs, la Société de Gestion a par exemple comparé la valeur d'expertise de l'expert à une valeur estimée des immeubles anciens intégrant l'amortissement des travaux potentiellement non valorisés lors de la cession. Hors information complémentaire (comme par exemple des offres que la SCPI aurait pu recevoir sur son patrimoine), la Société de Gestion retient la valeur la plus basse quand l'écart est de plus de 5 %. C'est la raison pour laquelle la société de gestion par prudence a retenu les valorisations, plus basses, de l'expert CBRE pour l'exercice 2022.

Comme le montre le tableau ci-dessous, les plus fortes baisses en montant sont portées par les immeubles de Nancy, Besançon et Aix-en-Provence.

Ville	Adresse	Évolution 2022/2021
NANCY	167, rue Saint-Dizier	-1 341 048 €
BESANÇON (Grande rue)	127-129, Grande Rue	-812 518 €
AIX EN PROVENCE	8 rue d'Entrecasteaux	-718 230 €
VERSAILLES	2-4 rue des Réservoirs	-666 945 €
AVIGNON (Carreterie)	74 rue Carreterie	-389 331 €
MONTPELLIER (Aiguillerie)	6 rue de l'Aiguillerie	-388 510 €
NIMES (Guizot)	11 Rue Guizot	-292 394 €
AVIGNON (Four de la terre)	39, rue du Four de la Terre	-238 760 €
BORDEAUX	95 rue Sainte Catherine et 47-61 rue des Trois Conils	-225 292 €
POITIERS (Feuillant)	7 rue des Feuillants	-209 054 €
BESANÇON (Granvelle)	2 rue Granvelle	-103 930 €
MEAUX (Martimprey)	7-13, rue de Martimprey	-103 325 €
Total		**-5 489 337 €**

Ces évolutions s'expliquent également par une hausse des taux de rendement constatés sur ces actifs, entrainant une baisse de leur valorisation. L'expert a mis en avant l'absence de visibilité quant à l'évolution du marché immobilier suite à la crise sanitaire et économique, au contexte géopolitique et à la remontée des taux.

Rapportée à la valeur nette comptable des actifs en 2022, cette valorisation est en baisse de 31,7 %. Il en ressort une valeur de réalisation à 37 954 263,70 € soit 1 477,34 € par part. La valeur de reconstitution quant à elle s'établit à 41 559 918,75 € soit 1 671,68 € par part en-dessous du prix de souscription de 2 500 € par part.

Distribution et report à nouveau 2022

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2022	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	578 328,18	22,51
Résultat comptable	549 699,89	21,40
Distribution brute annuelle	-719 348,00	-28,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	408 680,07	15,91

Les perspectives 2023 de la SCPI

Perspectives 2023 de la SCPI

La SCPI Reximmo Patrimoine 4 poursuivra en 2022 la gestion locative courante de son patrimoine dans la continuité de 2022, avec l'objectif de :

- louer les logements à la valeur de marché,
- d'améliorer le taux d'occupation financier. Une amélioration est attendue
- réaliser des travaux d'entretien et d'aménagement afin de maintenir le potentiel locatif des biens demandé par le marché,
- réduire au maximum les délais de commercialisation suite au départ du locataire,
- rester vigilant sur la solvabilité des locataires.

Le TOF du 1er trimestre 2023 est de 85,95% en hausse de 0,5 point par rapport au TOF du 4e trimestre 2022 de 85,45 %.

Distribution prévisionnelle 2023

Les prévisions budgétaires permettent à la Société de Gestion d'envisager une distribution annuelle de 28 € par part en 2023. Elle prévoit une distribution de 7 € par part pour les 3 premiers trimestres et d'un versement au 4e trimestre estimé à 7 € qui sera éventuellement ajusté en fonction du résultat effectif de la SCPI en fin d'année.

La distribution du 1er trimestre 2023 conformément aux prévisions s'élève à 7€ par part.

Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière [1]	1 173 866,70	1 271 428,79	
Autres produits	3 800,36	79,09	
Produits financiers [2]	117,58		
SOUS-TOTAL PRODUITS	**1 177 784,64**	**1 271 507,88**	**-7,37 %**
Charges et provisions			
Charges immobilières [3]	-265 418,09	-191 090,48	
Frais généraux	-212 506,72	-202 873,33	
Travaux de remise en état	-44 735,37	-3 457,33	
Provisions nettes [4]	36 542,21	-82 978,29	
Provisions pour charges non récupérables	-141 966,78	-49 397,86	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	**-628 084,75**	**-529 797,29**	**18,55 %**
Résultat exceptionnel			
Résultat comptable	**549 699,89**	**741 710,59**	**-25,89 %**
Résultat comptable par part	21,40	28,87	-25,89 %
Dividendes brut par part	-28,00	-29,00	-3,45 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	15,91	22,51	-29,33 %

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

Précisions sur certains postes de charges

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

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Entretien et réparations	-45 919,64	-9 975,00	
Assurances	-5 665,97	-5 566,14	
Honoraires [1]	-72 851,18	-65 845,20	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-131 315,86	-105 767,64	
Autres	-9 665,44	-3 936,50	
Total	**-265 418,09**	**-191 090,48**	**38,90 %**

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

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

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunération de gestion	-74 333,34	-69 681,31	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-22 412,50	-15 568,00	
Frais divers de gestion	-115 760,88	-117 624,02	
Total	**-212 506,72**	**-202 873,33**	**4,75 %**

Les frais généraux comportent principalement :
- la commission de gestion, calculée au taux de 6,25 % TTI sur les loyers encaissés et les produits financiers nets,
- les honoraires de Commissaire aux comptes.

Les frais divers de gestion pour un montant de 115 760,88 € incluent notamment :
- les honoraires de relocation 38 570,50 €,
- les honoraires d'expertise comptable pour 6 104,00 €,
- les coûts liés à la communication faite aux associés et les frais d'Assemblée Générale pour 41 028,29 €,
- le coût dépositaire pour 15 146,44 €,
- les honoraires d'expertise pour 5 900,00 €,
- les frais bancaires pour 4 228,10 €.

Provision pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2022.

Les travaux de remises en état

Les remises en état s'établissent à 44 735,37 € 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 €)
2 rue Granvelle	25056	BESANÇON	Remises en état suite aux départs locataires	-900,00
163 rue de St Dizier	54000	NANCY	Travaux suite Dégât des eaux	-14 646,05
163 rue de St Dizier	54000	NANCY	Remises en état suite aux départs locataires	-29 189,32
Total				**-44 735,37**

Provisions pour charges non récupérables

Ce poste se décompose comme suit :
- des charges sur locaux vacants pour 31 916,87 €,
- des charges non récupérables pour 31 243,90 €,
- des charges sur exerices antérieurs pour 78 806,01 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

La SCPI étant en phase d'exploitation, il n'y a eu ni acquisition, ni cession en 2022.

Situation Locative

Le taux d'occupation

1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Annuel [1]
89,74 %	84,07 %	85,94 %	85,45 %	86,29 %

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

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

Les baux 2022

En 2022, 40 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2022, 26 logements étaient vacants.

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-116 855,27	-33 876,98	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances locataires	-27 544,06	-95 607,36	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances locataires	55 315,91	12 629,07	
Provision pour contentieux fin de période	**-89 083,42**	**-116 855,27**	**-23,77 %**

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 décembre 2022 à 89 083,42 € contre 116 855,27 € en 2021, soit une dotation nette annuelle de 27 771,85 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 27 544,06 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 55 315,91 € issues des actions de recouvrement,
- de reprises pour passage en pertes de créances représentant 7 686,64 €.

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

Les expertises

La société CBRE Valuation, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2022 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de Reximmo Patrimoine 4. L'expert a essentiellement utilisé la méthode par capitalisation (établissement de la valeur par capitalisation de loyers) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Des informations complémentaires sont également présentes dans la partie Règles et méthodes comptables section Immobilisations locatives.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier est estimée à 36 730 000,00 € hors droits et à 39 264 370 € droits inclus, cette dernière valeur étant à rapprocher de la valeur d'acquisition décaissé hors droits des immeubles augmentée des budgets de travaux de rénovation soit 53 777 791,37 € au 31 décembre 2022.

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

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

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

Selon cette méthodologie, la valeur d'expertise retenue par la Société de Gestion pour le calcul de la valeur de réalisation de votre SCPI est de 36 730 000,00 € au 31 décembre 2022. 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 décembre 2022 de 37 954 263,70 € soit 1 477,34 € par part.

(en €)	2022	2021	Évolution 2022/2021
Valeur de réalisation	37 954 263,70	43 767 256,78	-13,28 %

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

Le marché des parts

Marché Secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2022.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'exercice 2022.

Performance

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

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2022 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles.

a. Risque d'investissement immobilier

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

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

b. Risque de contrepartie

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

c. Risque de liquidité

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

d. Risques de taux et de change

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

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

e. Risque lié au levier

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

f. Risques en matière de durabilité

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

g. Risque opérationnel

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

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2023

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

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

Prélèvement à la source (PAS)

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

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

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

Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

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

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

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

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

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

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

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

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

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dividendes et distributions assimilées

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

Produits de placement à revenus fixes.

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

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

Plus-values de cession de valeurs mobilières

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

Spécificités du dispositif Malraux (à partir de 2009)

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

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

Fiscalité pour une part (en €) [1]

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
21,40 €	28,00 €	41,63 €	36,80 €	4,83 €

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2022.

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

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

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

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

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 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 deux parts et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

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

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

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

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

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

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

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

1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

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

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

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

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

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

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

- **Le contrôle permanent de 1er niveau,** ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2e niveau,** ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et 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.

3. Conformité

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

4. Risques et Contrôle Permanent

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

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 1er février 2022, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2021 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2022.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2022, 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 2022, 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 (120 collaborateurs au 31 décembre 2022) s'est élevé à 11 914 109 euros. Ce montant se décompose comme suit :

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

  8 939 095 euros, soit 75 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 975 014 euros, soit 25 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 collaborateurs au 31 décembre 2022) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2022), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

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

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

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

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

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

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

Critères qualitatifs :

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

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

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

Critères qualitiatifs :

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

3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux
10. Présenter sa stratégie climat lors de la prochaine assemblée générale en 2022 à ses actionnaires

PRI Principles for Responsible Investment

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

La stratégie d'Amundi Immobilier dans le développement durable



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

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.

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

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

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

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).

ASPIM ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS DE PLACEMENT IMMOBILIER

Amundi Immobilier participe également au groupe de travail portant sur le label ISR appliqué à l'immobilier lancé dès 2021 ayant pour objectif le suivi et la mise à jour de ce dernier.

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

OID Penser l'immobilier responsable

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2022	2021
Valeurs de la Société		
Valeur comptable	55 002 055,07	55 171 703,18
Valeur de réalisation	37 954 263,70	43 767 256,78
Valeur de reconstitution	41 559 918,75	47 925 146,17
Valeurs de la Société ramenées à une part		
Valeur comptable	2 140,91	2 147,51
Valeur de réalisation	1 477,34	1 703,60
Valeur de reconstitution	1 617,68	1 865,44

Valeur comptable

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

Valeur de réalisation

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

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

Valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

	2018	2019	2020	2021	2022
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	54 593 125	54 593 375	54 593 375	54 593 375	54 593 375
Nombre de parts au 31 décembre	25 691	25 691	25 691	25 691	25 691
Nombre d'associés au 31 décembre	2 534	2 535	2 537	2 545	2 550
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année					
Rémunération de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (en € HT)					
Prix d'entrée au 31 décembre					

Le capital a été atteint en 2015.

Évolution du marché secondaire des parts

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de parts cédées ou retirées	4				
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 (en %)	0,02				
Demandes de cession ou de retraits en attente	34	14	32	54	25
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	346,62				

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2018	2019	2020	2021	2022
Report à nouveau avant affectation du résultat	-3,53	11,74	22,90	22,64	22,51
Dividende brut versé au titre de l'année		-20,00	-30,50	-29,00	-28,00
Résultat de l'exercice	15,27	31,16	30,24	28,87	21,40
Report à nouveau après affectation du résultat	11,74	22,90	22,64	22,51	15,91

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2021	Variation	Réel 2022
I - Fonds collectés	**58 125 887,50**		**58 125 887,50**
Capital	54 593 375,00		54 593 375,00
Primes nettes de souscription / fusion [1]	3 532 512,50		3 532 512,50
II - Emplois des fonds	**-56 750 891,36**	**-157 336,71**	**-56 908 228,07**
Report à nouveau	581 656,59	-3 328,41	578 328,18
Investissements	-57 332 547,95	-154 008,30	-57 486 556,25
Montant restant à investir (I + II)	**1 374 996,14**	**-157 336,71**	**1 217 659,43**

(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 décembre 2022 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		41	9	6	28	**84**
Montant total des factures concernées TTC (en €)		-61 913	10 043	-15 594	147 190	**79 726**
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		-4,37 %	0,71 %	-1,10 %	10,38 %	**5,62 %**

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 décembre 2022 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées					20	**20**
Montant total des factures concernées TTC (en €)					34 961	**34 961**
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice					9,50 %	**3,72 %**

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

(euros par part)	2018		2019		2020		2021		2022	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus [1]										
Produits locatifs bruts	22,41	99,75 %	43,71	97,62 %	50,12	99,99 %	49,49	100 %	45,69	99,31 %
Produits de trésorerie avant prélèvement	0,05	0,21 %								0,01 %
Produits divers	0,01	0,04 %	1,07	2,38 %	0,01	0,01 %		0,00 %	0,32	0,69 %
Total des revenus	**22,47**	**100,00 %**	**44,78**	**100,00 %**	**50,13**	**100,00 %**	**49,49**	**100,00 %**	**46,01**	**100,00 %**
Charges externes [1]										
Commission de gestion	-2,69	-11,97 %	-5,20	-11,62 %	-3,06	-6,10 %	-2,71	-5,48 %	-2,89	-6,29 %
Autres frais de gestion	-5,09	-22,65 %	-5,75	-12,84 %	-5,32	-10,61 %	-3,65	-7,37 %	-4,16	-9,03 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-0,12	-0,54 %	-0,33	-0,73 %	-0,90	-1,79 %	-0,52	-1,06 %	-3,53	-7,67 %
Autres charges	-4,89	-21,77 %	-7,30	-16,31 %	-8,16	-16,28 %	-9,95	-20,11 %	-15,74	-34,21 %
Sous-total charges externes	**-12,79**	**-56,92 %**	**-18,59**	**-41,51 %**	**-17,44**	**-34,78 %**	**-16,84**	**-34,02 %**	**-26,32**	**-57,20 %**
Charges internes										
Amortissements										
- patrimoine										
- autres										
Provisions nettes [2]										
- pour travaux										
- autres	-2,37	-10,57 %	-0,90	-2,02 %	-2,45	-4,88 %	-3,78	-7,64 %	1,72	3,74 %
Sous-total charges internes	**-2,37**	**-10,57 %**	**-0,90**	**-2,02 %**	**-2,45**	**-4,88 %**	**-3,78**	**-7,64 %**	**1,72**	**3,74 %**
Total des charges	**-15,16**	**-67,49 %**	**-19,49**	**-43,53 %**	**-19,88**	**-39,67 %**	**-20,62**	**-41,65 %**	**-24,60**	**-53,46 %**
Charges financières	-0,01	-0,04 %				-0,01 %	-0,01	-0,01 %	-0,02	-0,04 %
Résultat courant	**7,29**	**32,47 %**	**25,28**	**56,46 %**	**30,24**	**60,33 %**	**28,87**	**58,33 %**	**21,40**	**46,50 %**
Produits exceptionnels	7,97	35,49 %	5,89	13,15 %						
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	**15,27**	**67,96 %**	**31,17**	**56,48 %**	**30,24**	**60,33 %**	**28,87**	**58,33 %**	**21,40**	**46,50 %**
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-15,27	-67,96 %	- 11,17	11,81 %	0,26	0,52 %	0,13	0,26 %	6,60	14,35 %
Revenu brut distribué			20,00	44,66 %	30,50	60,84 %	29,00	58,59 %	28,00	60,85 %

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

Comptes annuels - au 31 décembre 2022

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruit, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	53 777 791,37	36 730 000,00	53 623 783,07	42 219 336,67
Agencements et installations				
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	**53 777 791,37**	**36 730 000,00**	**53 623 783,07**	**42 219 336,67**
2 -Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien				
Grosses réparations				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - provisions liées aux placements immobiliers	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
3 -Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL I - Placements immobiliers	**53 777 791,37**	**36 730 000,00**	**53 623 783,07**	**42 219 336,67**
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 participation	1 244,10	1 244,10	1 244,10	1 244,10
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	**1 244,10**	**1 244,10**	**1 244,10**	**1 244,10**
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	235 856,64	235 856,64	249 548,01	249 548,01
Provisions pour dépréciation des créances	-89 083,42	-89 083,42	-116 855,27	-116 855,27
Autres créances	271 038,60	271 038,60	870 056,49	870 056,49
Sous-total 2 - Créances	**417 811,82**	**417 811,82**	**1 002 749,23**	**1 002 749,23**
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	1 407 961,70	1 407 961,70		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	331 887,50	331 887,50	2 022 960,90	2 022 960,90
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	**1 739 849,20**	**1 739 849,20**	**2 022 960,90**	**2 022 960,90**
TOTAL III - Actifs d'exploitation	**2 158 905,12**	**2 158 905,12**	**3 026 954,23**	**3 026 954,23**

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-46 028,86	-46 028,86	-153 093,45	-153 093,45
Dettes				
Dettes financières	-166 640,95	-166 640,95	-110 067,13	-110 067,13
Dettes d'exploitation	-356 332,99	-356 332,99	-294 018,34	-294 018,34
Dettes diverses	-365 638,62	-365 638,62	-921 855,20	-921 855,20
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	**-934 641,42**	**-934 641,42**	**-1 479 034,12**	**-1 479 034,12**
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)	**55 002 055,07**		**55 171 703,18**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		**37 954 263,70**		**43 767 256,78**

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

Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat 31/12/2021	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Capital				
Capital souscrit	54 593 375,00			54 593 375,00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	**54 593 375,00**	**0,00**	**0,00**	**54 593 375,00**
2 - Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	9 634 125,00			9 634 125,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-9 634 125,00			-9 634 125,00
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				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	581 656,59	-3 328,41		578 328,18
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	**581 656,59**	**-3 328,41**	**0,00**	**578 328,18**
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	741 710,59	-741 710,59	549 699,89	549 699,89
Acomptes sur distribution	-745 039,00	745 039,00	-719 348,00	-719 348,00
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	**-3 328,41**	**3 328,41**	**-169 648,11**	**-169 648,11**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	**55 171 703,18**	**0,00**	**-169 648,11**	**55 002 055,07**

Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2022.

Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2022.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	1 173 866,70		1 271 428,79	
Charges facturées	235 624,53		55 124,89	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	3 800,36		79,09	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières	4 386,00			
Sous total 1 - Produits immobiliers		**1 417 677,59**		**1 326 632,77**
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	235 624,53		55 124,89	
Travaux de gros entretien				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	90 655,01		13 432,33	
Dotations aux provisions pour gros entretien				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	404 421,73		255 659,35	
Loyer bail à construction				
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	147 632,75		40 852,01	
Commissions et honoraires	111 421,68		105 103,20	
Frais de contentieux	14 051,44		3 936,50	
Impôts et taxes	131 315,86		105 767,64	
Dépréciation des titres de particpations contrôlées				
Sous total 2 - Charges immobilières		**730 701,27**		**324 216,57**
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		**686 976,32**		**1 002 416,20**
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	55 315,91		12 629,07	
Reprise de provisions pour risques et charges	16 457,00			
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits				
Sous total 1 - Produits d'exploitation		**71 772,91**		**12 629,07**
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de Gestion	74 333,34		69 681,31	
Charges d'exploitation de la Société	91 080,10		86 867,42	
Honoraires	38 470,05		40 399,63	
Frais Assemblée et de Conseils	33 028,29		25 351,88	
Services bancaires	3 705,32		4 308,91	
Cotisations et contributions	15 876,44		16 807,00	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Provision pour créances douteuses	27 544,06		95 607,36	
Autres provisions d'exploitation			14 111,99	
Autres charges	15 686,64		6 900,00	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		**208 644,14**		**273 168,08**
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		**-136 871,23**		**-260 539,01**

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	117,58			
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		**117,58**		**0,00**
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	522,78		166,60	
Dépréciations des charges financières				
Sous total 2 - Charges financières		**522,78**		**166,60**
Total III - Résultat financier (1-2)		**-405,20**		**-166,60**
IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		**0,00**		**0,00**
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		**0,00**		**0,00**
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		**0,00**		**0,00**
RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)		**549 699,89**		**741 710,59**

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2022 a été marquée par des changements significatifs au niveau géopolitique avec la guerre en Ukraine, mais également au niveau économique et financier avec une forte inflation et la hausse des taux d'intérêt sur le deuxième semestre. Ces changements ont principalement impacté les états financiers des sociétés immobilières au niveau de la valorisation des actifs immobiliers.

Evénements post-clôture

Néant

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

En conclusion, la Société de Gestion retient pour le calcul de la valeur des parts de votre SCPI des valeurs potentiellement différentes des valeurs d'expertises lorsqu'elle estime que le prix de transaction est susceptible d'en différer significativement. Le comité d'évaluation des actifs immobiliers tenu par la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 6 avril 2023.

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

Créances et dettes

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

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

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

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

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

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretien

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

Commissions de la Société de Gestion

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

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

Provision pour risques et charges

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

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Engagements hors bilan

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

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

Compléments d'informations

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Résidentiel	51 443 537,93	35 450 000,00	51 289 529,63	40 646 942,67
Résidentiel et commerces (mixtes)	2 334 253,44	1 280 000,00	2 334 253,44	1 572 394,00
Total	**53 777 791,37**	**36 730 000,00**	**53 623 783,07**	**42 219 336,67**

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

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation surface détaillée	Surface (en m2)	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Travaux réalisés en cumul hors droits * (en €)	Valeur Nette Comptable (en €)
Régions							
7-13, rue de Martimprey	77100 Meaux	15/04/2015	Résidentiel	282	426 919,40	1 111 490,18	1 538 409,58
3-4 rue des Réservoirs	78000 Versailles	03/06/2015	Résidentiel	486	1 899 403,00	2 849 481,00	4 748 884,00
7 rue des Feuillants	86000 Poitiers	16/06/2015	Résidentiel	496	620 199,00	1 535 167,58	2 155 366,58
127 Grande Rue	25000 Besançon	06/10/2015	Résidentiel	1 685	1 817 471,00	5 456 104,84	7 273 575,84
11 Rue Guizot/2 rue de l'Agau	30000 Nîmes	18/01/2016	Résidentiel et commerce	532	837 741,00	1 496 512,44	2 334 253,44
95 rue Sainte Catherine	33000 Bordeaux	12/05/2016 13/05/2016	Résidentiel	352	1 243 788,00	1 090 544,69	2 505 780,99
74 rue Carreterie	84000 Avignon	03/06/2016	Résidentiel	686	1 154 037,00	2 531 965,46	3 686 002,46
6 rue Vieille Aiguillerie	34000 Montpellier	15/06/2016	Résidentiel	488	1 366 400,00	2 164 756,43	3 531 156,43
163 rue Saint Dizier	54000 Nancy	20/06/2016	Résidentiel	3 020	3 085 010,06	11 068 164,46	14 153 174,52
8 rue d'Entrecasteaux	13100 Aix-en-Provence	04/08/2016	Résidentiel	952	2 900 000,00	4 310 466,03	7 210 466,03
2 rue Granvelle	25000 Besançon	07/06/2017	Résidentiel	306	619 000,00	1 043 448,30	1 491 000,00
39 rue du Four de la Terre	84000 Avignon	09/06/2017	Résidentiel	566	1 289 700,00	1 860 021,50	3 149 721,50
Sous-total Régions				**9 851**	**17 259 668,46**	**36 518 122,91**	**53 777 791,37**
Total 2022			**12 immeubles**	**9 851**	**17 259 668,46**	**36 518 122,91**	**53 777 791,37**
Rappel 2021			**12 immeubles**	**9 851**	**17 312 314,46**	**36 311 468,61**	**53 623 783,07**

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

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

Plan pluri-annuel de gros entretien

Il n'y a pas de plan pluri-annuel de gros entretien en 2022.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	947,11			947,11
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisation incorporelles	**947,11**	**0,00**	**0,00**	**947,11**
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives y compris agencements	17 259 668,46			17 259 668,46
Agencements et installations	36 364 114,61	154 008,30		36 518 122,91
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisation corporelles	**53 623 783,07**	**154 008,30**	**0,00**	**53 777 791,37**
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	1 244,10			1 244,10
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	**1 244,10**	**0,00**	**0,00**	**1 244,10**
Total	**53 625 974,28**	**154 008,30**	**0,00**	**53 779 982,58**

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	947,11			947,11
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	**947,11**	**0,00**	**0,00**	**947,11**
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL	**947,11**	**0,00**	**0,00**	**947,11**

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Degré de liquidité De 1 à 5 ans			Situation de clôture au 31/12/2022
		Moins d'un an		Plus de 5 ans	
Créances locataires et compte rattachés					
Créances locataires	121 657,74	151 367,52			151 367,52
Locataires douteux	127 890,27	84 489,12			84 489,12
Dépréciation des créances	-116 855,27	-89 083,42			-89 083,42
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	120 217,00	120 217,00			120 217,00
Etat et autres collectivités	40 846,05	14 697,52			14 697,52
Associés opération sur capital	5 860,00	2 500,00			2 500,00
Syndic					
Autres débiteurs	703 133,44	133 624,08			133 624,08
Total	**1 002 749,23**	**417 811,82**		**0,00**	**417 811,82**

Tableau de variation des provisions - Actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Diminution immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2022
Provision pour gros entretien					
Total	**0,00**				**0,00**

Il n'y a pas de provision pour gros entretien en 2022.

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans			Situation de clôture au 31/12/2022
		Moins d'un an		Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges	153 093,45	46 028,86			46 028,86
Dépôts de garantie reçus	110 067,13			166 640,95	166 640,95
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	294 018,34	378 649,36			378 649,36
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs	36 344,09	42 254,70			42 254,70
Dettes aux associés	207 604,78	206 816,87			206 816,87
Dettes fiscales	31 604,00	40 834,86			40 834,86
Autres dettes diverses	646 302,33	53 415,82			53 415,82
Total	**1 479 034,12**	**768 000,47**	**0,00**	**166 640,95**	**934 641,42**

Tableau de variation des provisions - Passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2022
Dépréciations pour charges lots vacants et non récupérables	136 636,45		90 607,59	46 028,86
Provisions pour litiges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges	16 457,00		16 457,00	
Total	**153 093,45**	**0,00**	**107 064,59**	**46 028,86**

Variations des placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
Valeurs mobilières de placement				1 407 961,70
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 022 960,90	4 493 788,33	6 184 861,73	259 681,35
Total	**2 022 960,90**	**4 493 788,33**	**6 184 861,73**	**1 667 643,05**

Variation des comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Détail des capitaux propres

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

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	54 593 375,00					54 593 375,00
Prime d'émission	9 634 125,00					9 634 125,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 634 125,00					-9 634 125,00
Prélèvement sur prime d'émission						
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles						
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	581 656,59		741 710,59	-745 039,00		578 328,18
Résultat et distribution	-3 328,41		549 699,89	-719 348,00	3 328,41	-169 648,11
Total	**55 171 703,18**					**55 002 055,07**

Plus ou moins-values de cessions

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**

Il n'y a pas eu de cession en 2022.

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères	23 364,00	37 115,68
- Frais de contentieux	779,88	1 428,09
- Charges locatives		
- Entretien	9 928,88	
- Divers	201 551,77	16 581,12
Total	**235 624,53**	**55 124,89**
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	4 813,09	
- Indemnités de résiliation		
- Indemnités d'occupation		
- Divers	-1 012,73	79,09
Total	**3 800,36**	**79,09**
Détail des transferts de charge		
- Frais acquisition		
- Commission cession		
- Indémnités d'assurances	4 386,00	
Total	**4 386,00**	**0,00**

Détails sur certains postes des autres charges immobilières

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	110 722,88	3 574,61
- Charges non récupérables	31 243,90	31 711,26
- Assurances non récupérables	5 665,97	5 566,14
Total	**147 632,75**	**40 852,01**
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de relocation	38 570,50	39 258,00
- Honoraires d'avocats		8 403,11
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires de gestion locative	66 465,38	13 437,91
- Honoraires divers et frais de contentieux	20 437,24	47 940,68
Total	**125 473,12**	**109 039,70**
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	131 774,00	100 739,21
- Taxes sur les ordures ménagères	4 231,86	1 298,43
- Taxes sur les bureaux		
- Autres taxes	-4 690,00	3 730,00
Total	**131 315,86**	**105 767,64**

Produits d'exploitation

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des produits d'exploitation		
- Reprises de provisions d'exploitation	16 457,00	
- Reprise de provisions pour créances douteuses	55 315,91	12 629,07
- Autres produits		
Total	**71 772,91**	**12 629,07**

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des frais d'Assemblées et de Conseils		
- Rapports annuels	8 523,60	8 000,00
- Informations associés	25 482,48	499,13
- Frais d'assemblée	4 436,61	6 081,80
- Affranchissements	-6 692,89	9 770,95
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	1 278,49	1 000,00
Total	**33 028,29**	**25 351,88**
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	730,00	730,00
- Coût Dépositaire	15 146,44	15 667,00
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- Contribution Economique Territoriale		410,00
- TVA non récupérable		
Total	**15 876,44**	**16 807,00**
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	8 000,00	6 900,00
- Perte sur créances irrécouvrables	7 686,64	
- Autres charges de gestion courante		
Total	**15 686,64**	**6 900,00**

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Commission de gestion[1]	1 189 333,44	6,25 %	74 333,34

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

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	117,58	
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits financiers	**117,58**	**0,00**
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	522,78	166,60
- Dotations aux provisions		
Total 2 - Charges financières	**522,78**	**166,60**
Résultat financier (1-2)	**-405,20**	**-166,60**

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
1 - Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnité diverses		
- Produits divers		
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits exceptionnels	**0,00**	**0,00**
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litiges contentieux		
- Dotation aux provisions		
Total 2 - Charges exceptionnelles	**0,00**	**0,00**
Résultat exceptionnel (1-2)	**0,00**	**0,00**

Parties liées

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

	Postes du bilan	Compte de résultat
Entreprises liées (en €)	**Dettes fournisseurs (1)**	**Commissions de gestion (2)**
Amundi Immobilier	24 074,43	74 333,34
Total	**24 074,43**	**74 333,34**

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

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport annuel au titre de l'année 2022.

Suite aux Assemblées Générales des 16 juin et 8 juillet, quatre membres du Conseil de Surveillance ont été élus pour une durée de trois ans, Messieurs Olivier DELAMOTTE, Michel GEORGIN, David SAUTRET et Pierre SELOSSE. Lors de notre Conseil du 1er décembre 2022 ont été réélus, Madame Sylvie GLADIEUX en tant que vice-présidente et Monsieur Sylvain GRAGNIC comme président.

Quatre mandats arrivent à échéance, ceux de Mesdames Frances CUI et Sylvie GLADIEUX et ceux de Messieurs Bruno BOUGOIS et Sylvain GRAGNIC. Ils se représentent tous les quatre. Nous remercions ces membres pour leurs participations actives et leurs engagements, nous leurs renouvelons notre confiance.

Au cours de l'année 2022, votre Conseil de Surveillance s'est réuni régulièrement à l'invitation de la Société de Gestion, conformément à la réglementation. Nous avons reçu de la part de celle-ci les documents nécessaires au contrôle qu'exerce votre Conseil de Surveillance. Toutes les informations demandées ont été communiquées à votre Conseil de surveillance et largement développées lors de nos réunions.

Les Commissaires aux comptes ont exercé leurs contrôles et vérifications. Ils nous ont rendu compte de leur mission. Nous remercions la Société de Gestion et les Commissaires aux comptes pour la diligence apportée dans l'exercice de leurs missions.

Patrimoine

Le patrimoine de notre SCPI est constitué de 12 immeubles, ce qui représente 170 logements dont un commerce. Au 31 décembre 2022, tous les immeubles ont été livrés et tous les appartements ont été loués au moins une fois, précisément le dernier lot de Nancy a été loué le 28 avril 2020, cette mise en location permet de définir la durée minimale de détention des parts de notre SCPI, celle-ci est fixée au 29 avril 2029.

Gestion immobilière

2022 est la troisième année de pleine exploitation de notre SCPI, avec pour cette année un taux d'occupation financier de 86 %, en nette diminution de 7 points par rapport à 2021. Sur l'immeuble de Nancy, le taux d'occupation a notamment été impacté par un dégât des eaux et par les travaux de remises en état qui en ont découlé.

Au 31 décembre 2022, nous comptions 26 logements vacants, contre 13 l'année précédente. On note des situations variables selon les emplacements. Le turn over des locataires se stabilise sur 2022 avec un taux de rotation moyen de 31 % (en baisse de 7 pts par rapport à 2021), avec un maximum de 50 % pour notre immeuble situé à Avignon (Carreterie).

Sur proposition de votre Conseil de Surveillance, la Société de Gestion a accordé à un second partenaire la commercialisation des lots vacants sur l'immeuble de Nancy, sur 2023, il en sera de même pour les immeubles de Besançon.

Les loyers facturés en 2022 s'élèvent à 1 173 866 €, en baisse de 8 % par rapport à 2021.

Au 31 décembre 2022, le montant des contentieux est à hauteur de 89 083 € contre 116 855 € pour 2021, en diminution de 24 % par rapport à l'année dernière, avec notamment une reprise importante sur l'immeuble de Versailles (+ 19 804 €).

Nous avons largement échangé sur le point des contentieux en cours, nous avons fait des points réguliers avec la Société de Gestion. Votre Conseil est particulièrement attentif sur ce point et nous en assurerons le suivi.

La passation difficile entre l'ancien et le nouveau property manager a entraîné une dégradation de la mise en relocation, ainsi qu'au niveau des reprises d'impayés. La Société de Gestion a suivi le sujet et a initié, sur la base des dysfonctionnements constatés, une demande de compensation, cela aboutira à une indemnité financière sur l'année 2023, votre Conseil de Surveillance suit ce dossier avec attention.

Résultat

Le résultat de l'exercice 2022 s'élève à 549 700 €, soit 21 € par part, en forte baisse par rapport à l'année précédente (-20 %), le résultat est inférieur au montant de la distribution, le report à nouveau comptable après affectation du résultat au 31 décembre 2022 est de 16,48 € par part, équivalent à environ 7 mois de distribution. En diminution de 27 %.

Le résultat a été impacté par un taux de vacance plus important, en fin de période on compte un nombre de lots vacants deux fois plus important qu'en 2021 (26 contre 13), la réédition de charges antérieures (78 K€), la forte augmentation des postes d'entretien et réparations et des travaux de remises en état sont eux aussi venus dégrader le résultat de notre SCPI.

Votre Conseil de Surveillance se mobilise pour proposer des solutions afin d'améliorer la situation locative et veille à ce que le niveau de charge reste modéré.

Marchés des parts

Au 31 décembre 2022, 12 parts restaient en suspens à la vente.

Conclusion

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

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

Comme déjà précisé dans notre précédent rapport annuel, accompagné par la Société de Gestion, votre Conseil suit avec attention l'évolution du contentieux relatif à l'imposition de la plus-value réalisée dans le cadre des opérations Malraux acquis en V.I.R. (Vente d'immeuble à rénover). La Société de Gestion a engagé un recours pour plusieurs SCPI impactées qu'elle gère et nous tient régulièrement informé de son avancé.

Votre Conseil valide le rapport de gestion et prend acte du projet des résolutions.

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

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

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 55 002 055,07 €, soit 2 140,91 € par part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève 37 954 263,70 € soit 1 477,34 € par part,
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 41 559 918,75 € soit 1 617,68 € par part

Lors de la réunion préparatoire de notre Assemblée Générale qui se déroulera le 16 juin 2023 à 11h00, nous avons débattu du projet des résolutions, notamment sur la nouvelle méthodologie retenue par la Société de Gestion pour estimer la valeur de notre patrimoine, cette nouvelle approche, indépendamment des variations de marché, a un impact direct sur la valorisation de notre SCPI, nous constatons une forte dépréciation de la valeur de réalisation (-13 % sur un an). Le Conseil de Surveillance, s'étonnant de la forte détérioration de la valeur de la part de la SCPI, initialement de 2 500 €, a demandé à la Société de Gestion d'organiser un Conseil de Surveillance Extraordinaire, qui se tiendra en Septembre 2023, afin que la Société de Gestion puisse lui présenter sa stratégie d'investissement des immeubles achetés et de l'étude de marché associée.

Le Conseil de Surveillance valide le rapport de gestion et prend acte des résolutions faite par la Société de Gestion, nous appelons les associés à voter.

Le 18 mars 2023

Le Président du Conseil de Surveillance

Sylvain GRAGNIC

La Vice-présidente du Conseil de Surveillance

Sylvie GLADIEUX

IMPORTANT

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

Il y a plusieurs façon de voter :

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

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

Rapport du Commissaire aux comptes
Exercice clos le 31 décembre 20221

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société REXIMMO PATRIMOINE 4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

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

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

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

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

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

Paris La Défense,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé

Rapport spécial du Commissaire aux comptes
sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

À l'Organe délibérant,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Organe délibérant

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'Organe délibérant

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

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

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

Rémunération de gestion :

Afin d'assurer l'administration de la société et la gestion des biens sociaux, la Société de Gestion perçoit une commission de gestion correspondant à une rémunération de 6,25 % toutes taxes incluses du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la S.C.P.I.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges, au cours de l'exercice 2022, s'élève à €.74 333,34.

Rémunération de souscription :

La Société de Gestion perçoit une commission de souscription de €.237,50 par part souscrite, correspondant à 9,25 % HT (soit 9,5 % TTC) du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Aucune somme n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2022.

Rémunération sur les cessions de parts :

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

Aucune somme n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2022.

Rémunération des transferts de parts :

En cas de cession de parts sans intervention de la part de la Société de Gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, la Société de Gestion perçoit à titre de frais de dossier une commission de €.100 (exonérée de TVA) quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune somme n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2022.

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

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier d'un montant de 0,25 % HT (soit 0,30 % TTC) calculée sur le montant des travaux effectués pendant la période d'amorçage de la société. Après cette période d'amorçage, le montant de cette commission est plafonné à 3 % du montant HT des travaux effectués, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

Aucune somme n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2022.

Paris La Défense,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

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

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

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat

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

ayant pris acte que :

• le résultat du dernier exercice clos de :	549 699,89 €
• augmenté du report à nouveau antérieur de :	578 328,18 €
constitue un bénéfice distribuable de :	1 128 028,07 €

décide de l'affecter :

• à la distribution d'un dividende à hauteur de :	765 591,80 €
Dont	719 348,00 € soit : 28,00 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés versés au titre des 4 trimestre de l'année 2022
Dont	46 243,80 € soit 1,80 € par part correspondant au prélèvement sur le report à nouveau versé aux associés en Avril 2023
• au compte de *"report à nouveau"* à hauteur de :	362 436,27 €

L'assemblée générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en 2023, ressortirait à 408 680,07 €, soit 15,91 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2022.

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

• valeur nette comptable :	55 002 055,07 €,	soit 2 140,91 € par part,
• valeur de réalisation :	37 954 263,70 €,	soit 1 477,34 € par part,
• valeur de reconstitution :	41 559 918,75 €,	soit 1 617,68 € par part.

Septième résolution

Rémunération de la Société de Gestion – rémunérations plafonnées

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

Huitième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

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

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

Neuvième résolution

Renouvellement du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

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

Dixième résolution

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.

Onzième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

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

Annexe aux résolutions

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

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

Mesdames Frances CUI et Sylvie GLADIEUX et Messieurs Bruno BOURGOIS et Sylvain GRAGNIC ont été nommés par l'Assemblée Générale du 17 juillet 2020 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Au total 4 postes sont à pourvoir.

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

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans Reximmo Patrimoine 4	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Bruno BOURGOIS	09/10/1957	Retraité Ancien cadre de la fonction publique Gérant de SCPI	4 parts	Membre du CS de PREMELY HABITAT 2
Frances CUI	28/01/1953	Chartered accountant britannique (ICAEW) Retraitée	6 parts	Membre du CS de REXIMMO PATRIMOINE Présidente et membre du CS de REXIMMO PATRIMOINE 2 Vice-Présidente et Membre du CS de REXIMMO PATRIMOINE 3 Présidente et membre du CS d'AMUNDI DEFI FONCIER 2
Sylvie GLADIEUX	28/07/1962	2022-2023 Responsable comptable 2019-2022 Présidente Sense and value partner 2017 et avant Présidente Société et DAF d'un groupe de 50 millions de CA	4 parts	Membre du CS de PREMELY HABITAT
Sylvain GRAGNIC	05/11/1979	Analyste en sécurité financière Conseiller financier	2 parts	Membre du CS de la SCPI UFIFRANCE Immobilier

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

Prénom Nom	Date de naissance	Références Professionnelles et activités au cours des 5 dernières années	Nombre de parts détenues dans Reximmo Patrimoine 4	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier
Philippe CABANIER	22/10/1971	Directeur Financier Investisseur privé en SCPI depuis 21 ans	4 parts	Membre du CS de CILOGER HABITAT 4
Carmela CALVOSA	05/01/1976	Présidente et fondateur d'un cabinet de conseil en assurance Ancienne directrice de risque et actuariat au sein de PWC Actuaire certifié de métier	3 parts	Aucun
Michel DOREZ	22/10/1955	2014 à 2020 - Directeur général Société TRELLEBORG à Cernay (68700) CA : 26 M€ Cession du parc immobilier pour plus de 5 M€ Depuis 2021 - Retraité	8 parts	Membre du CS de la SCPI RENOVALYS 5
Alain FRYBOURG	18/09/1953	2018 – 2021 Senior Credit Officer à la Direction des risques chez NATIXIS Depuis 01/04/2021 Banquier d'entreprise retraité	30 parts	Membre du CS de la SCPI PRESTIGIMMO 4

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

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

Conception graphique : Atelier Art'6.

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels