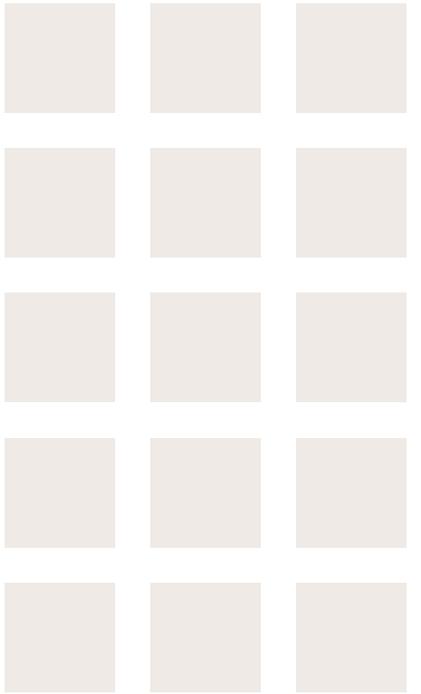


Reximmo Patrimoine 4



Rapport annuel 2015



SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2015	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	13
Situation des investissements au 31 décembre 2015	15
Comptes annuels au 31 décembre 2015	16
Règles et méthodes comptables	19
Compléments d'informations	20
Rapports général du Conseil de Surveillance	23
Rapports des Commissaires aux comptes	24
Texte des résolutions	26
Annexe I – Recommandations pratiques pour voter	27

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2015

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 15 666 374 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT Pedro ARIAS

Conseil de Surveillance - Reximmo Patrimoine 4

Président	AMUNDI INDIA HOLDING
Membres	AMUNDI IMMOBILIER AMUNDI (nouvelle dénomination d'AMUNDI GROUP) AMUNDI PRIVATE EQUITY FUNDS AMUNDI ASSET MANAGEMENT (nouvelle dénomination d'AMUNDI) BFT GESTION SOCIÉTÉ GÉNÉRALE GESTION

Commissaires aux comptes

Titulaire	KPMG SA AUDITEURS ET CONSEILS ASSOCIÉS
Suppléant	PIMPANEAU & Associés KPMG AUDIT FSI

Expert externe en évaluation

BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Chiffres clés

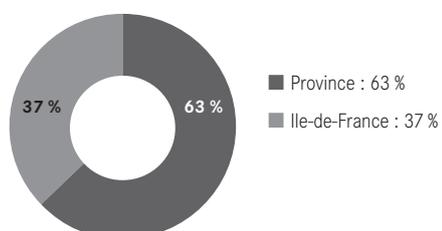
au 31 décembre 2015

Date de création	2014
Nombre de parts	25 691
Valeur de réalisation	56 471 065 €
Nombre d'associés	2 526
Nombre d'immeubles	4
Surface du patrimoine	3 007 m ²
Nombre de locataires	N/A
Taux d'occupation financier annuel moyen	N/A
Résultat par part	1,19 €
Dividende part part (non optant au PFNL)	0,00 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2015) (RAN)	1,19 €

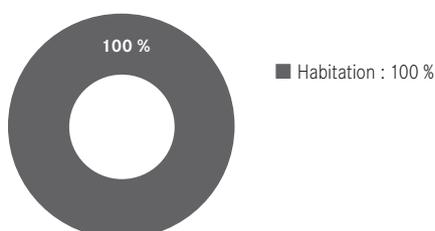
PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire
N/A : non applicable

Répartition du patrimoine

Valeurs vénale par zones géographiques



Valeurs vénale par type de locaux
(toutes zones géographiques confondues)



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 2015 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier résidentiel en 2015 et les éléments marquants de la vie de votre 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 REXIMMO PATRIMOINE4.

Le contexte macro-économique

Poursuite de la reprise en zone euro de façon progressive, tirée par la demande interne

La croissance du Produit Intérieur Brut de la zone euro s'élève à 1,4 % en 2015 contre 0,8 % en 2014. Elle est attendue à 1,5 % en 2016. Cette reprise de l'activité est principalement stimulée par l'amélioration de la demande interne via la consommation des ménages et les dépenses publiques dans un contexte de taux d'intérêt bas, d'euro faible, et de prix du pétrole bon marché. La croissance reste toutefois freinée par le ralentissement de l'économie des pays émergents, la faiblesse de l'investissement, la baisse des prix du pétrole dans une certaine mesure et les incertitudes politiques (élections en Espagne et possible sortie du Royaume Uni de la communauté européenne).

En France, le Produit Intérieur Brut a également progressé en 2015 à 1,1 % contre 0,2 % en 2014 et pourrait progresser de 1,3 % en 2016. Ce malgré un taux de chômage toujours élevé, même si l'emploi marchand a progressé de 82 300 nouveaux postes en 2015. La consommation devrait rester le principal soutien à la croissance, alors que les mesures spécifiques de politique économique telles que le CICE (Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi), le Pacte de responsabilité et la mesure de suramortissement sur l'investissement industriel pourraient contribuer à relancer l'investissement qui reste toujours aussi décevant.

Le marché de l'immobilier résidentiel

Le marché de l'acquisition

Le marché de l'immobilier a retrouvé un certain dynamisme en 2015. Les ventes de logements ont rebondi dans l'ancien comme dans le neuf.

Les ventes de logements anciens se sont nettement redressées et les prix continuent de reculer même si c'est de façon modérée

Les ventes de logements anciens fluctuaient autour de 700 000 unités par an depuis 3 ans et avaient atteint un point bas à 692 000 unités en 2014. Elles atteignent déjà 792 000 unités en novembre 2015, soit une hausse de 13 % sur un an sur les onze premiers mois de l'année.

Cette hausse des ventes s'explique d'une part par des conditions d'emprunt particulièrement favorables, avec des taux de crédits toujours très avantageux malgré un léger redressement depuis juillet 2015. Et d'autre part par la baisse du prix des biens en 2015 même si celle-ci est plus modérée que les années précédentes. Cette année encore, le prix de l'immobilier a évolué différemment suivant les régions, l'écart se creusant un peu plus entre les régions rurales – où les prix ont chuté en moyenne de 10 % - et les zones urbaines.

Net rebond des ventes de neuf en 2015 (mais encore en dessous des plus hauts 2006-2007)

Les ventes promoteurs, qui avaient baissé entre 2011 et 2014, se redressent nettement en 2015 et atteindront 101 000 unités. Ce rebond est surtout imputable aux investisseurs, de retour grâce au dispositif Pinel, tandis que la demande des ménages progresse peu.

Le stock de logements neufs se réduit mais reste assez élevé. Il atteint 99 000 unités au troisième trimestre 2015. Le délai de commercialisation se rallonge et passe à 11,9 mois contre 8,3 mois sur la période 1995-2001.

La construction de logements, encore soutenue en 2011 (423 000 mises en chantier), a nettement diminué de 2012 à 2014. Le rebond des ventes de neuf ne s'est pas encore traduit par une reprise des mises en chantier. Ainsi en 2015, la construction devrait au mieux se stabiliser et probablement redémarrer en 2016 suite à la hausse de 8,7 % des permis de construire en fin d'année (septembre-novembre).

Résumé de l'activité de la SCPI Reximmo Patrimoine 4 en 2015

En 2015, votre SCPI a réalisé 4 acquisitions pour un montant de 16,7 M€ dont les plus significatives ont été réalisées à Versailles pour 5 M€ (8 appartements) puis Besançon pour 7,7 M€ (32 appartements).

Le marché de la location

Un marché en forte hausse en 2015 mais avec des loyers qui baissent

Le marché locatif a redémarré assez fortement, du fait de l'amélioration du moral des français, d'une démographie dynamique et des prémices de la reprise économique.

Le taux de mobilité continue d'augmenter en 2015. Selon l'observatoire Clameur, près d'un locataire sur trois a déménagé cette année. Cette hausse, +10 % sur un an, touche la plupart des régions à l'exception de l'Île-de-France. Ce phénomène a plus particulièrement touché la Franche-Comté (+6 % entre 2011 et 2015), la Basse Normandie (+4 %) et les Pays de la Loire (+5,7 %).

En revanche, les loyers ont baissé sur la période. Ils se situent à 20,1 € en Île-de-France (-0,8 %), contre 10,9 € en province (-1,3 %), pour une moyenne de 13 €/m² au niveau national (-1,1 %). En effet, les bailleurs ont dû diminuer le montant des loyers pour s'adapter aux capacités financières des locataires et afin d'éviter des périodes de vide locatif trop longues sur certaines villes où l'offre de location excède la demande. Leur principal sujet de préoccupation reste le risque d'impayés face au nombre de procédure d'expulsion en constante augmentation depuis 2005.

Les perspectives 2016

Les volumes de transactions resteraient élevés mais en léger repli dans l'ancien (environ 5 %), et seraient en hausse de 10 % dans le neuf (effet loi Pinel et élargissement du prêt à taux zéro).

Les taux de crédit devraient continuer à remonter peu à peu, l'effet d'aubaine va disparaître et les acheteurs seront plus hésitants. Il est difficile de prévoir la date et l'amplitude de la remontée des taux mais elle devrait être limitée en 2016.

De par la conjonction des facteurs structurels positifs (valeur refuge de l'immobilier, démographie dynamique, saturation du marché locatif...) et des facteurs conjoncturels négatifs (croissance faible, taux de chômage élevé, fiscalité, niveau élevé des prix), le marché serait moins dynamique en 2016.

Source : Crédit Agricole SA, Clameur, CBRE, FNAIM

Les perspectives 2016 de la SCPI Reximmo Patrimoine 4

En 2016 votre SCPI poursuivra ses investissements pour solder la collecte 2014, avant fin juin 2016. Des dossiers sont également à l'étude pour placer la collecte de 2015.

Des dossiers d'investissements sont en cours d'étude pour des signatures prévues avant juin 2016 pour un montant de 17 M€, portant ainsi les acquisitions de la collecte 2014 à 33,7 M€ nette investie.

Les comptes de Reximmo Patrimoine 4

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

Compte de résultat simplifié (en €)	31/12/2015 (b)
Produits	
Produits de l'activité immobilière	
Produits financiers ⁽¹⁾	142 031
Sous-total	142 031
Charges immobilières	
Frais généraux	-110 840
Travaux de remise en état	
Provisions nettes	-947
Provisions pour charges non récupérables	
Charges financières sur emprunts	
Résultat exceptionnel	250
RÉSULTAT COMPTABLE	30 494
Résultat comptable par part	1,19
Dividendes par part Non-Optant au PFNL	
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	1,19

(1) produits de placement des Certificats de Dépôt Négociables (CDN) et de la rémunération éventuelle des comptes courants.

Les produits

Produits (en €)	2015 (b)
Produits de l'activité immobilière	
Produits financiers	142 031
Total	142 031

Frais généraux

(en €)	2015
Honoraires commissaires aux comptes	-6 000
Frais divers de gestion	-104 840
Total	-110 840

Les frais divers de gestion pour un montant de 104 840 € sont constitués des coûts pour la communication faite aux associés et la tenue des Assemblées Générales (75 397 €), des honoraires d'expertise des immeubles (4 000 €), d'honoraires comptables pour (13 500 €) et des frais bancaires (6 970 €).

Le taux d'occupation

Néant.

Les baux vacants

Néant.

Les baux vacants 2015

Néant.

Évolution de la réglementation sur la TVA

La Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) a rendu le 9 décembre 2015 une décision importante sur le traitement, au regard de la TVA, des commissions de gestion facturées aux fonds immobiliers.

Au même titre que les Fonds Communs de Placement (FCP), la gestion des fonds Immobiliers collectifs et réglementés est désormais exonérée de TVA.

Toutefois, toutes les missions couvertes par la commission de gestion facturée par la Société de Gestion n'ouvrent pas droit à cette exonération.

Dans ces conditions, la Société de Gestion n'a pas modifié ses règles de facturation en attendant la réalisation d'une analyse d'impact.

Les contentieux

Néant.

Les résultats

Les résultats (en €)	2015
Résultat comptable	30 494
Résultat comptable par part	1,19

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance en 2015), le résultat de l'exercice s'élève à 1,19 €.

La distribution

La distribution courante en 2015

Il n'y a pas eu de distribution versée au cours de l'exercice 2015.

La distribution prévisionnelle 2016

Aucune distribution en 2016.

Rapport de la Société de Gestion

Les expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2015 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine d'AMUNDI DEFI FONCIER..

Selon l'expertise, la valeur des immeubles achevés s'élève à 14 940 000 € hors droits fin 2015, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 8 169 442,26 €.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 7 669 743,26 € hors droits et à 8 198 955,54 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros travaux conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2015 de 56 471 064,68 € soit 2 198,09 € par part.

	Réel 2015
Valeurs de réalisation	56 471 065 €

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

La politique de cessions et d'acquisitions

Acquisitions

Adresse	Nombre d'appartements	Nombre de commerce	Nombre de parkings	Surface (en m ²)	Prix d'acquisition AEM (*) (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle
7-13, Rue Martimprey - 77100 MEAUX	4		4	304	1 650 709	15/04/2015	30/11/2015
3-4, Rue des Réservoirs -78000 VERSAILLES	8		7	482	5 057 507	03/06/2015	1 ^{er} trimestre 2017
127, Grande Rue - 25000 BESANÇON	32			1 730	7 726 015	06/10/2015	1 ^{er} trimestre 2017
7, Rue des Feuillants - 86000 POITIERS	9		11	491	2 271 047	16/06/2015	4 ^e trimestre 2016
Total	53	0	22	3 007	16 705 278 €		

Cessions

Aucune cession en 2015.

Le marché des parts

Marché Primaire

Souscriptions	Total année 2015
Nombre de parts	10 758
Montant (en €)	26 895 000 €

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2015.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'année 2015.

Performance

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

Profil de risque

Risque de Marché

a. Risque immobilier

• **Type de stratégie immobilière** : conformément aux dispositions de la loi "Malraux" le patrimoine est composé d'immeubles ou parties d'immeubles d'habitation et de commerces en rez-de-chaussée à restaurer, situés dans un quartier ancien dégradé, en secteur sauvegardé ou dans les "zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager" (ZPPAUP) acquis en Vente d'Immeuble à Rénover (VIR). Une fois livrés, ces logements sont loués non meublés à usage de résidence principale des locataires pendant une durée de 9 ans à compter de la mise en location du patrimoine. Les immeubles seront cédés dans les délais correspondants à la durée statutaire de la société, fixée à quinze années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

La performance globale du fonds sera fortement liée à la valeur de cession des actifs. La valeur hors droits des 4 immeubles acquis en cours de construction est de 8 169 442,46 € au 31/12/2015 pour une valeur en l'état achevé de 14 940 000 €.

- **Risque sur l'investissement de la collecte** : Le fonds est en phase d'investissement, au 31/12/2015, 26 % de la collecte a été investie, avec un pipeline d'investissement de taille suffisante.
- **Risque locatif** : Les immeubles n'étant pas livrés, la gestion de ce risque sera effective par la commercialisation des lots, pouvant être loués par anticipation dès les opérations de pré-réception des immeubles. Cela correspond à la stratégie du fonds.
- **Diversification des risques immobiliers** : La diversification des risques est encore limitée durant la période d'investissement en cours. Elle devrait s'améliorer au fur et à mesure des acquisitions à venir alors que la valeur de réalisation s'élève à 56,47 M€ au 31/12/2015.
 - Granularité du portefeuille d'actifs :
 - Nombre d'actifs : 4 immeubles,
 - Poids du plus gros actif : 48 % en valeur d'acquisition à Besançon (Bourgogne-Franche-Comté).
 - Concentration géographique (en valeur d'acquisition) conforme à la stratégie annoncée :
 - 37 % en Ile-de-France,
 - 63 % en province, ce qui correspond à l'essentiel de l'offre de bien de type "Malraux". Ces immeubles sont situés dans des agglomérations de plus de 200 000 habitants.
 - Concentration sectorielle : 100 % résidentiel conformément à la stratégie annoncée.

b. Risque 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.

Risque de crédit et de contrepartie

- Ce risque se concentre essentiellement sur les promoteurs en phase d'investissement. Pour limiter ce risque, les acquisitions se font dans le cadre de Ventes d'Immeuble à Rénover, protecteur de l'acquéreur, avec une garantie financière d'achèvement (GFA) fournie par un établissement de qualité et avec les assurances nécessaires.

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. Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire ni en gré à gré en 2015. Il y a pas de part en attente de cession au 31/12/2015.
- Des tests annuels de liquidité ont été mis en oeuvre en 2015.
- Le fonds ne présente pas de risque de liquidité identifié à ce stade.

Levier

- Le fonds n'a pas recours à l'endettement.
- Indicateurs de levier "AIFM" :
 - Indicateur de levier selon la méthode brute : 11,31 % (ce niveau s'explique par les montants de trésorerie disponible en phase d'investissement).
 - Indicateur de levier selon la méthode de l'engagement : 100 %.

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé. Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds.

L'exposition d'un fonds est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés).

L'exposition calculée selon la méthode brute 1) exclut la trésorerie de l'actif du fonds 2) ne tient pas compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement 1) inclut la trésorerie dans l'actif du fonds et 2) tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

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 oeuvre si nécessaire.

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.

La fiscalité des associés personnes physiques - Règles en vigueur au 01/01/2016

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

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

Fiscalité des revenus

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

Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net 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).

Les revenus fonciers supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont en principe imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (taux global actuellement en vigueur de 15,5 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 21 % pour les dividendes et revenus assimilés et de 24 % pour les produits de placement à revenu fixe ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu.

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

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

Une dispense de prélèvement, 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 suscités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement

Fiscalité des plus-values

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

Plus-values immobilières :

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 34,5 % (19 % d'impôt sur le revenu + 15,5 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

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

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

Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e puis de 4 % pour la 22^e 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, l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-

Rapport de la Société de Gestion

delà de la 5^e jusqu'à la 21^e, à 1,60 % pour la 22^e 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.

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 34,5 % 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 :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ses valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu au taux maximal de 45 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux applicables aux plus-values de cessions (taux global actuellement en vigueur de 15,5 %, dont 5,1 % de CSG déductible).

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales.

Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que pour les résidents. Ils sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 %. En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

Les associés non-résidents sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents¹.

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques ayant leur domicile fiscal dans un Etat membre de l'UE ou dans un Etat partie à l'EEE sont soumis à une retenue à la source au taux de 21 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus. Si le bénéficiaire est domicilié dans un autre Etat, le taux de la retenue à la source s'élève à 30 %.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, la retenue à la source acquittée par l'associé non-résident ouvre droit à un crédit d'impôt du même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son Etat de résidence.

Les produits de placements à revenu fixe, qui sont versés depuis le 1^{er} janvier 2013, dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana et Niue) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 %. Dans les autres cas, aucune retenue à la source n'est appliquée.

Plus-values immobilières

Les associés non-résidents quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19% sur les plus-values de source française réalisées par la SCPI ainsi que sur les plus-values qu'ils réalisent lors de la cession de leurs parts de SCPI.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour durée de détention (IR+PS). 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 15,5 %.

Plus-values de cession de valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont exonérés d'impôt sur le revenu en France sous réserve de ne pas détenir 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 ainsi soumises à une retenue à la source au taux de 45 %.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, cette retenue à la source ouvre droit à un crédit d'impôt d'un même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces gains dans l'Etat de résidence de l'associé.

Spécificités du dispositif Malraux (après 2009)

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

Dans le cadre de ce dispositif, les associés personnes physiques peuvent, dès l'année de souscription, bénéficier d'une réduction d'impôt. Les dépenses de restauration donnent en effet droit à une réduction d'impôt de 22 % ou 30 % (selon le secteur où sont situés les immeubles) des dépenses effectuées, retenues dans la limite de 100 000 € et sous condition de conservation des parts pendant un minimum de neuf ans à compter de la première mise en location du dernier des logements acquis par la SCPI.

Fiscalité pour une part (en €)⁽¹⁾

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
1,19	0,00	5,53	0,00	5,53

(1) Part moyenne en jouissance au 31 décembre 2015.

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance, les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 4.

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 REXIMMO PATRIMOINE 4, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.621-18-3).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 membres au moins et de 9 membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire parmi les associés.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président, et éventuellement un Vice-président et un secrétaire.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

II - Contrôle interne, Conformité, Risques

1 - Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM,

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

2 - Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;

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

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

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle. De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives.

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau** 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 de 2^e degré sont 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 2^e niveau** est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance.

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

Le Responsable des Risques et Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE), la sécurité des systèmes d'informations et le plan de continuité d'activités (PCA). Tous deux procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

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

Rapport de la Société de Gestion

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 hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur Compliance du groupe Amundi.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG-ASFFI 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.
- Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :
 - La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Crédit Agricole S.A.. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
 - Le suivi des implications de la Directive MIF notamment en termes de classification clients/produits.
 - Le suivi des réclamations clients.
 - La gestion des conflits d'intérêts.
- Un manuel de déontologie est remis à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.

4 - Dispositif de gestion des risques

- 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 et indépendantes sur certains 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 de risques de l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a une double hiérarchie :
 - 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 indépendante 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.
- Les systèmes et procédures de suivi font l'objet d'une adaptation à chaque stratégie de gestion pour conserver toute la pertinence du dispositif.
- 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 – Rémunération du personnel de la Société de Gestion

1. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein d'Amundi Immobilier ("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"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 5 février 2015, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2014 et sa conformité avec les principes de la Directive AIFM. La politique applicable au titre de l'exercice 2015 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 10 février 2016.

1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Au titre de l'exercice 2015, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes, les bonus différés et non différés, ainsi que les attributions d'actions de performance éventuelles) attribuées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 90 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2015) s'est élevé à 7 876 748 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 6 252 264 euros, soit 79 % du total des rémunérations attribuées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'a été sous la forme de rémunérations fixes.
- Montant total des bonus et actions de performance éventuelles attribués par Amundi Immobilier au titre de l'exercice : 1 624 484 euros, 21 % du total des rémunérations attribuées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (4 personnes au 31 décembre 2015) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (2 personnes au 31 décembre 2015), le montant total des rémunérations (fixes, bonus et actions de performance éventuelles) attribuées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

1.2 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.

La rémunération variable attribuée au personnel du Groupe Amundi est déterminée en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques. Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

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

Critères non-financiers usuels :

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

2. Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Rentabilité de la collecte ;
- Parts de marché, développement du portefeuille client ;
- Résultats sur actions commerciales spécifiques.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Bonne prise en compte des intérêts du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management.

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,

- La mise en place d'un barème de rémunération variable différée, conforme aux exigences de la Directive AIFM.
- 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.

Rapport de la Société de Gestion

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

Le groupe Amundi développe une politique d'investissement responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité.

Cet engagement a été formalisé dès 2006 avec la signature des Principes de l'Investissement Responsable (PRI), développés sous l'égide des Nations Unies.

Engagée dans le sillage du groupe Amundi et convaincue que la prise en compte des critères d'intérêt général - critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a développé une charte Investissement Socialement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) pour les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles et dès la publication de la première loi sur le Grenelle de l'environnement.

Ainsi dès 2010, Amundi Immobilier a souhaité pouvoir quantifier la consommation énergétique de l'ensemble de ses actifs (France et étranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Amundi Immobilier a ainsi créé, en partenariat avec la société Sinteo, son propre outil de mesure avec un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion et les nouveaux investissements. Construit autour de six critères principaux - énergie, déchets, transport, pollution, santé et bien-être - l'outil fait ressortir par bâtiment :

- ses performances intrinsèques,
- l'impact de son utilisation par ses occupants,
- son potentiel de valorisation.

Il attribue une note globale à la SCPI et à chacun de ses actifs. Il facilite la comparaison de chaque actif avec la SCPI et l'identification et définition des plans de travaux ou d'arbitrage. Ainsi, si le retour sur investissement d'une opération est suffisamment élevé, Amundi Immobilier profite des changements de locataires pour mener les travaux.

Outil dynamique d'analyse, utilisé sur tout le cycle de vie d'un immeuble, il permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.
- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes réglementaires ou permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

Le déploiement de cette démarche répond aux attentes des locataires toujours à la recherche d'immeubles offrant une qualité environnementale avérée et permet de fidéliser les locataires, ce qui est un gage de stabilité des revenus locatifs pour la SCPI.

Face aux enjeux environnementaux, Amundi Immobilier s'implique aux côtés des principaux acteurs du secteur :

- Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Dans la continuité, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier.

- Au sein de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), dont elle est l'un des membres fondateurs (29 membres en 2015). La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu de échange et de partage des bonnes pratiques du marché. La mise en place d'un Baromètre de la Performance Énergétique et Environnemental annuel du parc tertiaire de ses adhérents doit permettre une comparaison fiable et objective des immeubles (1 200 bâtiments et 15 millions de m²).

- Au sein d'un groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014 afin de faire émerger un standard de place de l'ISR appliqué à l'immobilier, qui puisse être lisible et compréhensible de tous. Une telle norme serait un gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs.

La SCPI s'est engagée dans une démarche d'Investissement Socialement Responsable (ISR). En conséquence lors des travaux de rénovation initiaux, elle demande via son descriptif technique au promoteur de veiller à respecter les règles suivantes :

- favoriser l'efficacité énergétique du bâtiment en utilisant des matériaux performants énergétiquement,
- exercer une gestion raisonnée des déchets de chantier,
- favoriser les techniques de construction et les équipements les plus respectueux de l'environnement : énergie consommée et produite, consommation d'eau, gestion de l'eau et des déchets,
- privilégier les approvisionnements de matière première et les achats d'équipements dont la traçabilité permet de s'assurer de l'origine et des modes de production/extraction/fabrication/transport, offrant ainsi une vision continue sur la chaîne d'approvisionnement,
- adopter un comportement responsable vis-à-vis de ses fournisseurs (processus de sélection et de gestion),
- ne pas recourir au travail clandestin, respecter les rémunérations minimales en vigueur, favoriser la contractualisation non précaire des employés, se soumettre au suivi imposé du droit du travail applicable, en particulier concernant les règles de sécurité et d'hygiène sur les chantiers,
- garantir le respect des droits fondamentaux de l'être humain, en particulier le droit à la liberté individuelle,
- prohiber le travail forcé, le travail des enfants, la discrimination.

Ensuite, durant la vie de la SCPI, dès que des travaux doivent être entrepris, ils le sont dans un souci d'amélioration des performances énergétiques et thermiques.

La politique de gestion environnementale sera déployée sur ces immeubles lorsqu'il seront livrés.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	31/12/2015
Valeurs de la société	
Valeur comptable	56 970 763,68
Valeur de réalisation	56 471 064,68
Valeur de reconstitution	61 835 815,82
Valeurs de la société ramenées à une part	
Valeur comptable	2 217,54
Valeur de réalisation	2 198,09
Valeur de reconstitution	2 406,91

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxe et/ou hors droit de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement.

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 ces actifs immobiliers locatifs.

Évolution du capital fin de période

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

(1) prix payé par le souscripteur.

Évolution du dividende

(en euros par part)	2015
Report à nouveau avant affectation du résultat	0,00
Dividende versé au titre de l'année avant PFNL	0,00
Dont distribution de plus-value immobilière	0,00
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	0,00
Résultat de l'exercice	1,19
Report à nouveau après affectation du résultat	1,19
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	0,00

Emploi des fonds

Emploi des fonds collectés (en euros)	Réel 2015
Fonds collectés	64 227 500,00
Retraits de parts	
Fonds de réinvestissements	
Cession d'immeubles	
Commission de souscription	6 101 612,50
Achats d'immeubles	4 709 552,00
Achats d'immeubles en cours	
Frais d'acquisition	1 100 018,49
Travaux d'engagement	3 459 890,26
Divers	
Solde	48 856 426,75

Tableaux annexes

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2015 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
Dettes courantes	1 257 837,49				1 257 837,49
TOTAL	1 257 837,49				1 257 837,49

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la commission de la Société de Gestion.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers

(Euros par part)	2015	
	Euros pour une part	% total revenus
Revenus ⁽¹⁾		
Produits locatifs bruts		
Produits de trésorerie avant prélèvement	5,53	100,00 %
Produits divers		
Total des revenus	5,53	100,00 %
Charges ⁽¹⁾		
Commission de gestion		
Autres frais de gestion	-4,12	-74,54 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice		
Autres charges		
Sous-total charges externes	-4,12	-74,54 %
Amortissements		
- Patrimoine		
- Autres		
Provisions nettes ⁽²⁾		
- Pour travaux		
- Autres	-0,04	-0,67 %
Sous-total charges internes	-0,04	-0,67 %
Total des charges	-4,16	-75,20 %
Charges financières	-0,19	-3,50 %
Résultat courant	1,18	21,29 %
Produits exceptionnels	0,01	0,18 %
Charges exceptionnelles		
Résultat net comptable	1,19	21,47 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-1,19	-21,47 %
Revenu distribué avant PFNL ⁽³⁾		
Revenu distribué après PFNL		

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

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

(3) pour une année entière de jouissance.

Situation des investissements

(en euros)									
Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m ²	Prix d'acquisition hors travaux	Travaux engagés en 2015	Valeur vénale hors droits	Droits	Total immobilisation locatives en 2015
7-13 Rue Martimprey	77100 Meaux	15/04/15	Résidentiel	304	508 685	1 077 718			1 586 403
3-4 Rues des Réservoirs	78000 Versailles	03/06/15	Résidentiel	482	1 759 556	1 003 509			2 763 065
7- Rue des Feuillants	86000 Poitiers	16/06/15	Résidentiel	491	620 199	538 885			1 159 084
127 Grande rue	25000 Besançon	06/10/15	Résidentiel	1 730	1 821 112	839 779			2 660 891
Total 2015			4 immeubles	3 007	4 709 552	3 459 890	7 669 743	529 212	8 169 442

Comptes annuels

au 31 décembre 2015

État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives		
Terrains et constructions locatives	4 709 552,00	7 669 743,26
Agencements et installations	3 459 890,26	
Immobilisations en cours		
Titres de sociétés de personnes - parts et actions		
Créances rattachées aux titres de participation		
Sous-total 1	8 169 442,26	7 669 743,26
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)		
Frais de notaire (Nets)		
Droits d'enregistrements (Nets)		
TVA non récupérable sur immobilisations locatives		
Autres frais d'acquisition des immeubles		
Sous-total 2	0,00	0,00
Provisions liées aux placements immobiliers		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices		
Provisions pour travaux de remise en état		
Provisions pour indemnités locataires		
Autres provisions pour risques et charges		
Sous-total 3	0,00	0,00
TOTAL I	8 169 442,26	7 669 743,26
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles d'exploitation		
Immobilisations financières	1 244,10	1 244,10
Sous-total 1	1 244,10	1 244,10
Créances		
Locataires et comptes rattachés		
Locataires douteux		
Provisions pour dépréciation des créances		
Autres créances	50 616,81	50 616,81
Sous-total 2	50 616,81	50 616,81
Valeurs de placement et disponibilités		
Valeurs mobilières de placement	14 916,87	14 916,87
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	50 094 664,88	50 094 664,88
Sous-total 3	50 109 581,75	50 109 581,75
Provisions générales pour risques et charges		
Dettes		
Dettes financières		
Dettes d'exploitation	-1 307 621,24	-1 307 621,24
Dettes diverses	-52 500,00	-52 500,00
Sous-total 4	-1 360 121,24	-1 360 121,24
TOTAL II	48 801 321,42	48 801 321,42
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
Charges constatées d'avance		
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Produits constatés d'avance		
TOTAL III	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	56 970 763,68	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		56 471 064,68

(*) 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 décret n° 71524 du 1^{er} juillet 1971.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation de resultat 2014	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
Capital				
Capital souscrit			54 593 375,00	54 593 375,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	0,00		54 593 375,00	54 593 375,00
Primes d'émission				
Primes d'émission			9 634 125,00	9 634 125,00
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission			-7 287 230,72	-7 287 230,72
Prélèvement sur prime de fusion				
Remboursement P/E sur cession				
Sous-total 2	0,00		2 346 894,28	2 346 894,28
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau				
Sous-total 3	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2015			30 494,40	30 494,40
Acomptes sur distribution 2015				
Résultat de l'exercice 2014				
Acomptes sur distribution 2014				
Sous-total 4	0,00	0,00	30 494,40	30 494,40
TOTAL GÉNÉRAL	0,00	0,00	56 970 763,68	56 970 763,68

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Résidentiel	8 169 442	7 669 743
TOTAL	8 169 442	7 669 743

Comptes annuels

au 31 décembre 2015

Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2015	
	Détail	Total
CHARGES (HORS TAXES)		
Charges Immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien du patrimoine locatifs		
Grosses réparations		
Autres charges immobilières		
- Loyer bail à construction		
- Charges locatives et copropriétés non récupérées		
- Commissions et Honoraires	1 100 018,49	
- Frais de contentieux		
- Impôts et taxes		
sous-total 1		1 100 018,49
Charges d'exploitation de la société		
Diverses charges d'exploitation	191 465,12	
Dotation aux amortissements d'exploitation	947,11	
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations		
Autres provisions d'exploitation		
Autres charges	6 101 612,50	
sous-total 2		6 294 024,73
Charges financières		
Charges financières diverses	4 974,16	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières		
sous-total 3		4 974,16
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles		
sous-total 4		0,00
TOTAL DES CHARGES		7 399 017,38
PRODUITS (HORS TAXES)		
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Loyers		
Charges facturées		
Produits annexes		
sous-total 1		0,00
Autres produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	7 287 230,72	
Autres produits		
sous-total 2		7 287 230,72
Produits financiers		
Produits financiers	142 031,06	
Reprise de provisions sur charges financières		
sous-total 3		142 031,06
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	250,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
sous-total 4		250,00
TOTAL DES PRODUITS		7 429 511,78
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]		30 494,40

Règles et méthodes comptables

Principes comptables généralement admis

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier. Ils sont présentés en application de la Loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié, et de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du comité de la réglementation comptable n°99-06 du 23 juin 1999.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices, et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine, est celle des coûts historiques.

L'état du patrimoine fait apparaître les valeurs bilantielles des différents éléments d'actif et de passif aux côtés de valeurs estimées de ces mêmes éléments, la totalisation des valeurs bilantielles correspondant aux capitaux propres comptables et la totalisation des valeurs estimées à la valeur d'expertise de ce même patrimoine.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (Etat 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.

La valeur nette comptable correspond aux investissements TTC exprimés au coût historique.

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciations 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.

Prime d'émission

Lors de la souscription du capital de la SCPI, le montant des primes d'émission est comptabilisé dans le compte « prime d'émission ».

Sont prélevés sur la prime d'émission en compte distinct « prélèvement sur prime d'émission » le montant des frais de constitution et d'augmentation du capital, ainsi que les frais de recherche de capitaux et les frais d'acquisition des immeubles.

Informations sur la mise en œuvre de la réglementation en matière d'amiante décrets n°96-97 et 96-98 du 7 février 1996

La Société de Gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

Loi LME

La loi n° 2008-776 du 04 août 2008, de Modernisation de l'économie entend, dans son titre II, relancer la concurrence des entreprises. Aussi, elle modifie les règles issues des articles L.441-6 du Code de Commerce et apporte notamment la modification suivante :

- « le délai connu entre les parties pour régler les sommes dues ne peut désormais, en principe, dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture. »

Il convient ici de préciser que votre Société de Gestion Amundi immobilier concernant la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 4, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides...). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorés dès l'obtention de l'accord technicien après visite des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. Amundi immobilier respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2015
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution		947,11		947,11
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	0,00	947,11	0,00	947,11
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives		4 709 552,00		4 709 552,00
Agencements et installations		3 459 890,26		3 459 890,26
Immobilisations en cours				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	0,00	8 169 442,26	0,00	8 169 442,26
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics		1 244,10		1 244,10
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	0,00	1 244,10	0,00	1 244,10
TOTAL	0,00	8 171 633,47	0,00	8 171 633,47

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2015
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution		947,11		947,11
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	0,00	947,11	0,00	947,11
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	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	947,11	0,00	947,11

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2015
Créances douteuses				
Travaux de Grosses Réparations				
Risques et charges divers				
Provisions sur indemnités d'assurances				
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2015
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 307 621,24		1 307 621,24
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes d'exploitation				
Dettes aux associés		52 500,00		52 500,00
Dettes fiscales				
Autres dettes diverses				
TOTAL	0,00	1 360 121,24	0,00	1 360 121,24

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2015
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges				
Autres créances				
Sous-total 1	0,00	0,00		0,00
Créances de l'actif circulant				
Fournisseurs		31 385,68		31 385,68
Créances locataires				
Créances fiscales		17 391,00		17 391,00
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances		1 840,13		1 840,13
TOTAL	0,00	50 616,81		50 616,81

Compléments d'informations

Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation de d'ouverture au 31/12/2014	Variations		Situation de clôture au 31/12/2015
		+	-	
Autres produits				
Reprises de provisions pour risques et charges				
Reprises de provisions pour remise en état				
Reprises de provisions pour grosses réparations				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres charges immobilières				
Frais d'acquisition des immobilisations		1 100 018,49		1 100 018,49
Impôts fonciers non refacturables				
Taxes additionnelles				
Taxes sur les ordures ménagères				
TVA non récupérable				
Droit d'enregistrement				
Honoraires				
Divers				
Total	0,00	1 100 018,49	0,00	1 100 018,49
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de la Société de Gestion				
Honoraires commissaires aux comptes		6 000,00		6 000,00
Honoraires divers		44 511,51		44 511,51
Frais d'assemblée et de conseil		75 395,56		75 395,56
Frais dépositaires				
Frais et commissions bancaire		6 969,83		6 969,83
Divers		0,00		0,00
Total	0,00	132 876,90	0,00	132 876,90
Autres charges				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Dotations aux provisions pour créances douteuses				
Dotations aux provisions pour grosses réparations				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

J'ai l'honneur de vous rendre compte de la mission de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos en 2015.

Au cours de cet exercice, le Conseil a assuré sa mission générale de vérification et de contrôle et a été tenu régulièrement informé de la gestion de votre SCPI grâce aux informations communiquées par la Société de Gestion dans le cadre des réunions du Conseil.

Le Conseil a régulièrement examiné les comptes trimestriels et l'évolution du budget de la SCPI et a également été consulté sur la décision de distribution de dividendes.

Par ailleurs, le Commissaire aux Comptes a répondu à toutes les interrogations du Conseil.

Résultat de l'exercice et distribution

Le résultat de la Société à la clôture du dernier exercice s'élève à 30 494,40 €.

La Société de Gestion vous propose d'affecter ce résultat au report à nouveau qui serait ainsi porté à 30 494,40 € soit 1,19 par part.

Pour l'exercice 2016, compte tenu du résultat prévisionnel et du report à nouveau existant, aucune distribution n'est prévue.

Patrimoine

Votre patrimoine est constitué au 31/12/2015 de 53 logements et 22 parkings pour une surface de 3 007 m² réparti dans 4 villes (Meaux, Versailles, Poitiers et Besançon). 4 logements à Meaux ont été livrés au 4^e trimestre 2015 puis le solde sera livré entre 2016 et 2017.

Des dossiers sont en cours d'analyse et des acquisitions vont être signés dans les prochains mois pour solder la collecte de 2014 avant le 30 juin 2016. Nous poursuivons cette année notre phase d'investissements pour la collecte de 2015.

Les parts de la S.C.P.I.

Il n'y a pas eu de marché secondaire au cours de l'exercice 2015.

Conclusion

Le 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 56 970 763,68 €, soit 2 217,54 € par part ;
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 56 471 064,68 €, soit 2 198,09 € 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 61 835 815,82 €, soit 2 406,91 € par part.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et des résolutions.

Aussi, nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Le Président du Conseil de Surveillance

Rapport des Commissaires aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2015

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. Reximmo Patrimoine 4, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la Société de Gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Expertise, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes.

Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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 S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons votre connaissance les éléments suivants :

Évaluation du patrimoine

La première partie de l'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par la Société de Gestion, ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant, nommé par votre Assemblée Générale.

Règles et principes comptables

Nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 par la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense et Paris, le 15 avril 2016

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
représenté par
Nicolas Duval-Arnould

Auditeurs & Conseils Associés
représenté par
Fabrice Huglin

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

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

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

En application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions qui ont été passées au cours de l'exercice écoulé.

Conformément à l'article 17 des statuts, la Société de Gestion Amundi Immobilier perçoit :

- Au titre des frais engagés pour la collecte, la recherche d'investissement, de préparation et réalisation des augmentations de capital :

- Une commission de souscription correspondant à 237,50 € par part souscrite, soit 9,25 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Au cours de l'exercice 2015, la Société de Gestion a perçu 6 101 612,50 € de rémunération à ce titre.

- Au titre de l'administration de la société :

- Afin d'assurer l'administration de la société et la gestion des biens sociaux, la Société de Gestion Amundi Immobilier perçoit 10 % HT du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.
- Au cours de l'exercice 2015, la Société de Gestion n'a perçu aucune rémunération à ce titre.

- Au titre du suivi et du pilotage de la réalisation des travaux

Pendant la période d'amorçage de la société, la Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant de 0,25 % par an HT, calculé sur le montant des travaux effectués.

Après cette période d'amorçage, le montant de cette commission est plafonnée à 3 % du montant HT des travaux effectués, sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale.

- Au cours de l'exercice 2015, la Société de Gestion n'a perçu aucune rémunération à ce titre.

- Au titre des cessions de parts :

- En cas de cession de parts sans intervention de la part de la Société de Gestion, ainsi qu'en cas de transmission par voie de succession ou donation, la Société de Gestion perçoit à titre de frais de dossier une commission de 100 € TTC par cessionnaire ou par bénéficiaire.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre SCPI au titre de l'exercice 2015.

- 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 5 % hors taxes du montant de la transaction à la charge de l'acquéreur.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre SCPI au titre de l'exercice 2015.

La Défense et Paris, le 15 avril 2016

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.
représenté par
Nicolas Duval-Arnould

Auditeurs & Conseils Associés

représenté par
Fabrice Huglin

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 le 31 décembre 2015 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 décide d'affecter le résultat du dernier exercice clos s'élevant à 30 494,40 € en totalité au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à 30 494,40 € soit 1,19 € par part.

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale prend acte des 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 : 56 970 763,68 €, soit 2 217,54 € par part,
- valeur de réalisation : 56 471 064,68 €, soit 2 198,09 € par part,
- valeur de reconstitution : 61 835 815,82 €, soit 2 406,91 € par part,

Septième résolution

Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts, à assumer des dettes et à procéder à des acquisitions payables à terme, 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.

Huitième résolution

Clôture de l'augmentation de capital

La Société de Gestion rappelle à l'Assemblée Générale que la SCPI a atteint une taille de gestion lui permettant de procéder à la clôture de l'augmentation de capital.

L'Assemblée Générale prend acte de la clôture de l'augmentation de capital.

Neuvième 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 I

Recommandations pratiques pour voter

Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

Pour participer à l'Assemblée Générale, vous avez deux possibilités :

- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie postale si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.
- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie électronique si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.

I - Convocation et vote par voie postale

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte, **votre formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T ci-jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

Vous souhaitez assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

Attention : Si vous cochez la case "j'assiste personnellement à l'Assemblée Générale" et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option 3 présentée ci-dessous.

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

1 Voter par correspondance

➡ Dans la rubrique **1**, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option 4 ci-dessous).

2 Donner procuration à un associé ou membre du Conseil de Surveillance

➡ Dans la rubrique **2**, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

- renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,
- ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

3 Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :

- **OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),**
- **NON** à toutes les autres résolutions.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre.**

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

4 Panacher votre vote :

- **voter par correspondance sur certaines résolutions,**
- **et donner procuration pour les autres résolutions.**

➡ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique **1**,

➡ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

- soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique **2**,
- soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique **3**.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option **2** avec l'option **3**.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

SI UNE RÉOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU Conseil de Surveillance

Quel que soit votre mode de vote (option **1**, **2**, **3**, ou **4**), vous devez dans tous les cas :

- ➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;
 - ➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).
- Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

II- Convocation et vote par voie électronique

Vous avez donné votre accord écrit avant le 21/03/2016 afin de recevoir le dossier de convocation à l'Assemblée Générale et voter par voie électronique. Dans ce cas, vous êtes convoqués à l'Assemblée Générale par courriel 3 semaines avant la date de celle-ci.

EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

- au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,
- au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

Si vous avez déjà voté au 1^{er} tour, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2^e tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

Si vous n'avez pas voté au 1^{er} tour, et ...

...vous souhaitez assister au 2^e tour :

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

...vous ne pouvez pas assister au 2^e tour :

Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1^{ère} convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1^{ère} convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.



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
Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier
91-93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS
Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - 315 429 837 RCS Paris
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF
(Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 - n° GP 07000033
Site internet : www.amundi-immobilier.com

