

# Reximmo Patrimoine



Rapport annuel 2016

## **SOMMAIRE**

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2016	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	14
Situation des investissements au 31 décembre 2016	16
Comptes annuels au 31 décembre 2016	17
Règles et méthodes comptables	20
Compléments d'informations	21
Rapport général du Conseil de Surveillance	24
Rapports des Commissaires aux Comptes	25
Texte des résolutions	27
Annexe I – Recommandations pratiques pour voter	28

# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2016

## Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

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

Président	Dominique DUTHOIT
Vice-Président	Daniel GEORGES
Secrétaire	Henri TIESSEN
Membres	Laurence GUERIN Frances CUI Patrick ESPAGNET François-Noël BESSE-DESMOULIERES Marc Lionel MILLAUD Jean-Pierre BARBELIN

## Commissaires aux Comptes

Titulaires	KPMG AUDITEURS ET CONSEILS ASSOCIÉS
Suppléants	Isabelle GOALEC AEG FINANCES

## Expert externe en évaluation

BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE

# Chiffres clés

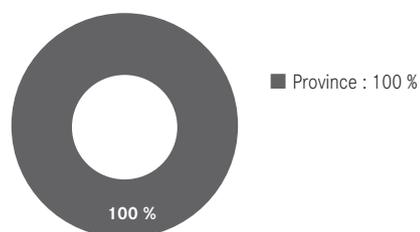
au 31 décembre 2016

Date de création	2009
Nombre de parts	5 685
Valeur de réalisation	20 793 172 €
Nombre d'associés	1 054
Nombre d'immeubles	5
Surface du patrimoine	6 812 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	105
Taux d'occupation financier annuel	85,70 %
Résultat par part	74,18 €
Dividende par part (optant PFNL)	63,00 €
Dividende par part non (optant PFNL)	63,00 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2016) (RAN)	40,30 €

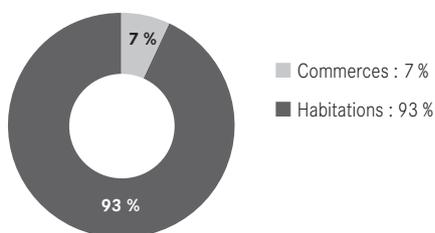
PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire

## Répartition du patrimoine

Valeurs vénales par zones géographiques



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



# Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2016 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier résidentiel en 2016 et les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année.

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

## Le contexte macro-économique

L'année 2016 a été marquée par deux événements politiques inattendus : le vote des Britanniques en faveur de la sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne, en juin, puis l'élection de Donald Trump à la présidence des Etats-Unis, en novembre. En fin d'année, la visibilité concernant les conséquences de ces deux événements restait très limitée.

En France, la croissance du PIB a rebondi en fin d'année mais a été modérée sur l'ensemble de 2016, à 1,1 % soit légèrement moins qu'anticipée. En zone euro, la reprise économique a continué en 2016, quoique toujours à un rythme plus lent que lors des cycles précédents et avec d'importantes différences entre pays : fort rebond en Espagne, croissance soutenue en Allemagne, faiblesse récurrente en Italie.

Sur un plan monétaire, au vu de la croissance et de l'inflation toujours faibles, et compte tenu des risques persistants, la Banque Centrale Européenne a maintenu une politique très accommodante. Elle a ainsi, notamment, baissé ses taux directeurs en mars 2016 et décembre 2016, et a déclaré en décembre 2016 qu'elle réduirait, à partir d'avril 2017, le volume mensuel de son programme d'achat de créances (de 80 à 60 Mds d'euros) mais étendrait sa durée au moins jusqu'en décembre 2017 (contre mars 2017 annoncé précédemment).

## Le marché de l'immobilier résidentiel

### Le marché de l'acquisition

#### Un marché de l'acquisition très actif dans l'ancien avec des disparités dans les évolutions de prix entre les villes

Après une reprise amorcée en 2015, 2016 a affiché un record de ventes dans l'ancien, avec près de 845 000 ventes attendues soit + 5 % en 1 an. Si les prix avaient été stables en 2015, une légère augmentation a été observée en 2016, au 3<sup>e</sup> trimestre les prix ont crû de 1,7 % sur 1 an (2,2 % en Ile-de-France et 1,5 % en régions). Derrière les indices nationaux se cachent de grandes disparités entre les villes. La hausse du nombre de transactions touche la quasi-totalité des départements, mais c'est au niveau des prix que se creuse l'écart entre les villes. Au 3<sup>e</sup> trimestre, le prix médian au m<sup>2</sup> des appartements anciens a ainsi crû fortement à Bordeaux (9,8 %) et dans une moindre mesure à Amiens (5 %), Nantes (4,8 %) ou Paris (3,6 %). Ils ont été proches de la stabilité à Nice (0 %), Grenoble (-0,3 %) ou Marseille (-0,7 %) tandis que des baisses sensibles ont été observées par exemple à Rouen, Saint-Etienne (-2,9 %), Dijon (-4,6 %), Poitiers (-5,6 %) ou Limoges (-5,6 %).

Dans le neuf, les ventes promoteurs ont sensiblement crû en 2016 avec 125 000 unités, soit + 21 % sur 1 an, une hausse proche de celle observée en 2015. Si les records de 2006-2007 (127 000 unités par an) n'ont pas été atteints, les niveaux de 2016 en sont proches. Le délai moyen d'écoulement de logements neufs (achevés, en cours ou en projet), qui est le ratio entre l'encours et les ventes, est en baisse annuelle. Il atteint un niveau relativement bas, à près de 9 mois de vente fin 2016 mais reste supérieur au niveau moyen observé entre 1998 et 2011. Le prix de réservation des logements neufs (promoteurs) est en hausse, +2 % en 1 an au 3<sup>e</sup> trimestre 2016.

La forte activité provient essentiellement de la faiblesse des taux d'emprunt et des aides pour le neuf (Prêt à taux zéro et dispositif Pinel) et a donc des déterminants différents des cycles classiques.

## Résumé de l'activité de la SCPI Reximmo Patrimoine en 2016

Le taux d'occupation annuel de Reximmo Patrimoine s'élève à 85,70 % sur l'année 2016 en retrait de 0,46 % par rapport à 2015.

Cette baisse résulte notamment d'un dégât des eaux au niveau de la toiture de l'immeuble de Narbonne qui a gêné sa commercialisation en 2016. Les opérations de réparation de la toiture se sont terminées au cours de l'été et les travaux de reprise dans les appartements se sont achevés en fin d'année permettant à cet immeuble de retrouver des conditions normales d'exploitation. Tous les travaux ont été pris en charge par les assurances de la SCPI et par le promoteur de l'immeuble.

Sur les 119 lots du patrimoine de votre SCPI, 13 logements (dont 6 à Narbonne) et 1 commerce sont vacants au 31 décembre 2016.

Le résultat annuel de votre SCPI a permis de procéder à une distribution de 63 € sur l'année, dont 11 € correspondant à la distribution d'un résultat exceptionnel de 93 834 € pour indemnités de retard de livraison perçues par la SCPI sur les immeubles de Narbonne, Nîmes et Colmar.

### Le marché de la location

#### Les locations en hausse

Une hausse du nombre de locations (+11 %) et une baisse des loyers ont eu lieu en 2015. Une poursuite de cette augmentation des volumes a été observée sur les 10 premiers mois de 2016 (+9 %) ainsi qu'une légère augmentation des loyers (1 %).

Des disparités subsistent et les villes de plus petite taille sont en moyenne plus concernées par les baisses de loyer.

#### Les perspectives 2017

Les facteurs structurels comme la volonté d'accéder à la propriété ou la démographie resteront favorable à la demande d'immobilier résidentiel en 2017. L'évolution des taux d'emprunt sera un élément déterminant de l'évolution de cette demande en 2017. Les taux des titres d'Etat à 10 ans, qui ont augmenté depuis la fin 2016, devraient croître encore légèrement en 2017 ce qui pourrait faire croître légèrement les taux de crédit. Si l'on ajoute de faibles perspectives de croissance en 2017, les transactions dans l'ancien pourraient baisser d'environ 5 % en 2017 (tout en ayant une hausse des prix de l'ordre de 2 à 3 % en moyenne). Dans le neuf, les mesures d'aides devraient maintenir un niveau des ventes stable.

Sources : Clameur, Conseil général de l'environnement et du développement durable, Crédit Agricole, Notaires de France

## Les perspectives 2017 de la SCPI Reximmo Patrimoine

La Société de Gestion prévoit au titre de l'exercice 2017, un résultat de 50 € par part en retrait par rapport à 2016, compte tenu des incertitudes qui pourraient y avoir sur le poste de contentieux et sur les impacts d'un taux de mobilité des locataires toujours élevé.

## Les comptes de Reximmo Patrimoine

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

Compte de résultat simplifié (en €)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var. (b-a)/a
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	653 378,45	644 971,60	-1 %
Autres produits	6 475,38	6 632,80	2 %
Produits financiers <sup>(2)</sup>	462,65	156,35	-66 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>660 316,48</b>	<b>651 760,75</b>	<b>-1 %</b>
<b>Charges immobilières<sup>(3)</sup></b>	<b>-117 750,73</b>	<b>-94 367,94</b>	<b>-20 %</b>
<b>Frais généraux</b>	<b>-161 136,41</b>	<b>-165 765,57</b>	<b>3 %</b>
Travaux de remise en état			
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	-44 164,30	-51 225,23	16 %
Provisions pour charges non récupérables	-4 506,38	-12 496,53	177 %
Charges financières sur emprunts			
Résultat exceptionnel	-0,01	93 833,83 <sup>(5)</sup>	N/A
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>332 758,65</b>	<b>421 739,31</b>	<b>27 %</b>
Résultat comptable par part	58,53	74,18	27 %
Dividendes par part sur Non-Optant	-58,50	-63,00	8 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	29,11	40,30	38 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

(2) rémunération éventuelle des comptes courants,

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables,

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables,

(5) indemnités de retard de 19 600 € sur l'immeuble de Narbonne, de 37 950 € sur l'immeuble de Nîmes, 35 800 € sur l'immeuble de Colmar.

N/A : non applicable.

### Les produits

Produits (en €)	2015 (a)	2016 (b)	Var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	653 378,45	644 971,60	-1 %
Autres produits	6 475,38	6 632,80	2 %
Produits financiers <sup>(2)</sup>	462,65	156,35	-66 %
<b>TOTAL</b>	<b>660 316,48</b>	<b>651 760,75</b>	<b>-1 %</b>

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

(2) rémunération éventuelle des comptes courants,

### Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 87,65 % au 1<sup>er</sup> trimestre, de 86,75 % au 2<sup>e</sup> trimestre, de 89,48 % au 3<sup>e</sup> trimestre, et de 82,17 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2016.

Le taux d'occupation financier annuel est de 85,70 % en 2016.

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

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

### Les locaux vacants

Au 31 décembre 2016, 14 lots sont vacants.

### Les baux 2016

En 2016, 42 baux ont été signés.

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

Charges immobilières (en €)	2015 (a)	2016 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-5 037,86	-4 083,01	-19 %
Assurances	-4 376,67	-4 399,74	1 %
Honoraires	-2 361,75	-4 966,31	110 %
Impôts et taxes	-98 195,00	-75 872,56	-23 %
Autres	-7 779,45	-5 046,32	-35 %
<b>TOTAL</b>	<b>-117 750,73</b>	<b>-94 367,94</b>	<b>-20 %</b>

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

### Provisions pour Gros Entretiens

Le nouveau plan comptable des SCPI défini à travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision sur gros entretien. Cette provision portera sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et sera constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

# Rapport de la Société de Gestion

## Frais généraux

Frais de gestion (en €)	2015 (a)	2016 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunération de gestion	-75 339,02	-75 595,22	ns
Honoraires commissaires aux comptes	-13 816,42	-12 104,43	-12 %
Frais divers de gestion	-71 980,97	-78 065,92	8 %
<b>TOTAL</b>	<b>-161 136,41</b>	<b>-165 765,57</b>	<b>3 %</b>

Les frais généraux comportent :

- La rémunération de la Société de de Gestion de 12 % TTC des recettes locatives et produits financiers encaissés.
- Les honoraires des commissaires aux comptes.
- Les frais divers de gestion pour un montant de 78 065 €. Ces dépenses sont principalement constituées des coûts liés à la communication faite aux associés ainsi que les frais d'Assemblée Générale (51 514 €), des honoraires d'expertise des immeubles (3 000 €), des honoraires de relocation (18 718 €) et des frais bancaires (4 833 €).

## Les contentieux

### Contentieux locatifs

	(en euros)
<b>Stock début de période</b>	<b>-33 917,12</b>
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	-33 654,07
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	5 775,96
<b>Stock fin de période</b>	<b>-61 795,23</b>

### Contentieux significatifs

8 contentieux principaux :

- 4, place Guynemer à NARBONNE, 2 procédures concernant 2 locataires sortis :
  - Un pour un montant de 6698,23 €. L'échéancier prévu n'a pas été respecté. Nous procédons à des saisies des rémunérations par huissier, chaque fois qu'il y a des disponibles (1 400 € perçus depuis août 2016).
  - Un autre pour lequel nous avons récupéré le logement en juillet 2016. La procédure porte sur le recouvrement d'une somme de 9 366,61 €. Après enquêtes, aucun élément de solvabilité n'a pu être trouvé. Une saie attribution sera toutefois lancée.
- 40, boulevard Victor Hugo à NÎMES, 4 dossiers :
  - L'expulsion du locataire n'a pas pu se faire avant la très hivernale. Néanmoins le logement a pu être récupéré le 22 novembre 2016, car le locataire est parti. La procédure se poursuit quant au recouvrement de la dette de 9196,40 €. Une audience début 2017 est prévue pour statuer sur le sort des meubles.
  - Une locataire a fait l'objet de saisies conservatoires infructueuses en 2016. La somme à recouvrer est de 5 781,39 €.
  - Un locataire présent est débiteur de 3441,51 €. Saisie infructueuse à ce stade.
  - Un locataire parti est débiteur de 2 237,85 €. Jugement obtenu en faveur de la SCPI. Procédure de recouvrement en cours.
  - Enfin, une procédure a été arrêtée car le locataire en place a soldé sa dette avant l'audience en 2016 et a remboursé la somme de 1 663,53 €.
- 4, rue Wickram à COLMAR :
  - Le concours de la force publique a été obtenu pour expulser un locataire fin octobre 2016. La somme à recouvrer est de 7 733,56 €. Les démarches de recouvrement se poursuivent.
  - L'autre procédure porte sur un montant de 1 610,10 €, et concerne un locataire parti. Le processus de recouvrement se poursuit.

Pour information : une procédure sur l'Immeuble de Nîmes a été arrêtée car le locataire en place a soldé sa dette avant l'audience prévue en 2016 et a remboursé la somme de 1 663,53 €.

### Charges financières sur emprunt

Néant.

## Les résultats

(en euros)	2015 (a)	2016 (b)	Var. (b-a)/a
Résultat comptable	332 758,65	421 739,31	27 %
Résultat comptable par part	58,53	74,18	27 %

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance en 2016), le résultat de l'exercice s'élève à 74,18 €.

## La distribution

### La distribution courante de 2016

La distribution courante de l'exercice 2016 s'est établie à 358 155 € et représente 63,00 € par part non optant au PFNL, dont 11,00 € au titre du résultat exceptionnel perçu en 2016.

### Distribution non optant au PFNL

Lors de la distribution 2016 il a été défalqué de vos acomptes trimestriels une part du prélèvement forfaitaire non libératoire payé pour votre compte par la SCPI.

En effet, concernant la fiscalité spécifique des SCPI, nous vous rappelons que la SCPI est fiscalement "translucide" et que la fiscalité repose sur la détention des parts. Cela signifie que les résultats de la SCPI sont imposés au niveau de chaque associé au prorata de sa quote-part de détention de la société, et indépendamment de la mise en distribution des résultats.

La jouissance des parts ouvre les droits à la perception des dividendes, mais n'a pas d'incidence sur la fiscalité qui, elle, reste attachée à la propriété des parts. Ceci vaut aussi bien pour la fiscalité des produits que pour la déduction fiscale liée à l'acquisition des parts dont vous avez pu bénéficier dès votre souscription.

### La distribution prévisionnelle 2017

La distribution prévisionnelle 2017 devrait être de 52 € par part soit 13 € par part et par trimestre, ajustée en fin d'année en fonction des événements intervenant au cours de l'année et du niveau de report à nouveau (réserve).

## Les expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2016 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de Reximmo Patrimoine.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 20 605 000 € hors droits et à 22 019 000 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 24 282 549,90 €.

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 31/12/2016 de 20 793 171,95 €.

(en euros)	2015	2016	Évolution 2015/2016
Valeurs de réalisation	20 745 970,68	20 793 171,95	0,23 %

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

Néant.

## Le marché des parts

### Marché secondaire

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
15/12/16	2	2 025

2 parts ont été échangées sur le marché secondaire.

27 parts sont en attente de cession au 31/12/2016, soit 0,47 % de la capitalisation.

## Marché de gré à gré

Au total 5 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'année 2016.

## 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

### 1. 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.

La performance globale du fonds sera fortement liée à la valeur de cession et à l'avantage fiscal obtenu. La valeur d'expertise des immeubles hors droits au 31/12/2016 est de 20 605 000 €, soit une valeur identique à la valeur d'expertise au 31/12/2015.

• **Risque sur l'investissement de la collecte** : La collecte a été investie et tous les immeubles livrés dans les délais imposés par la réglementation fiscale "Malraux".

#### • Risque locatif :

- Le taux d'occupation financier annuel en 2016 est de 85,70 %.
- Des difficultés de locations sont constatées à Narbonne.

• **Diversification des risques immobiliers** : La diversification des risques est moyenne en raison de la taille du fonds (Valeur de réalisation de 20,8 M€), relativement à la valeur moyenne des immeubles sur le marché.

- Granularité du portefeuille d'actifs :
  - Nombre d'actifs : 5 immeubles pour 119 lots,
  - Poids du plus gros actif : 24 % de la valeur du patrimoine.
- Concentration géographique (en valeur d'immeubles) conforme à la stratégie annoncée : 100 % en province ce qui correspond à l'essentiel de l'offre de biens de type "Malraux".
- Concentration sectorielle conforme à la stratégie annoncée : 93 % résidentiel avec 7 % de commerces en pied d'immeuble.

#### b. Risque de taux / 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.

### 2. Risque de crédit et de contrepartie

- Ce risque se concentre principalement sur les locataires.
- Pour limiter le risque sur les promoteurs concernant les immeubles livrés, les acquisitions se font dans le cadre de Ventes d'Immeuble à Rénover (VIR). Cela apporte une protection à l'acquéreur qui bénéficie d'une garantie financière d'achèvement (GFA) fournie par un établissement de qualité et avec les assurances nécessaires.
- Les dotations nettes aux provisions pour créances locatives douteuses de 2016 correspondent à 4,32 % des loyers quittancés en 2016.
- 74,04 € est le montant des pertes au titre des créances locatives irrécouvrables en 2016.

### 3. Risque de liquidité

- La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie, et 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. 2 parts ont été échangées sur le marché secondaire en 2016. 27 parts (0,47 % des parts) sont en attente de cession en 2016. 5 parts ont été échangées de gré à gré.
- La sortie des associés du fonds à l'échéance sera assurée par la cession des actifs. L'anticipation de la capacité à céder les actifs à l'échéance fait partie des critères de sélection des investissements.
- Le fonds ne présente pas de risque de liquidité identifié à ce stade.

### 4. Levier

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

### 5. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

**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.**

# Rapport de la Société de Gestion

## La fiscalité des associés personnes physiques - Règles en vigueur au 01/01/2017

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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> puis de 4 % pour la 22<sup>e</sup> 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-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup>, à 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> 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), après application d'un éventuel abattement pour durée de détention.

## 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-résidents<sup>1</sup>.

### 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<sup>er</sup> janvier 2013, dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana, Niue et Panama) 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 (Impôt sur les Revenus et Prélèvements Sociaux). 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 (à partir de 2009)**

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

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

#### **Fiscalité pour une part (en €) <sup>(1)</sup>**

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
74,18	63,00	89,59	89,56	0,03

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2016.

# Rapport de la Société de Gestion

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

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, 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.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent pas cumuler plus de cinq mandats de membres de Conseil de Surveillance de SCPI ayant leur siège social en France Métropolitaine.

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

Les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance sont précisés et complétés un règlement intérieur établi par la Société de Gestion et accepté par chacun des membres du Conseil de Surveillance.

#### Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé 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, soit du Président, soit de la Société de Gestion et selon les modalités fixées par le Règlement Intérieur. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Les convocations sont adressées aux Conseillers 15 jours au moins avant les dates de réunion

L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de Gestion en liaison avec 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<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> niveau**, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

### 3 - Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité 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 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 un double rattachement :
  - Rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
  - Rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.

La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.

- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation 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"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

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 10 février 2016, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2015 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 et reconduite en 2016.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2016, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Inspection Générale du Groupe.

#### 1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2016, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 97 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2016) s'est élevé à 7 971 554 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 6 573 870 euros, soit 82 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 1 397 684 € euros, 18 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 personnes au 31 décembre 2016) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 personne au 31 décembre 2016), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différés) versées 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.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères 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 ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

# Rapport de la Société de Gestion

## *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 ;
- Parts de marché, développement du portefeuille client ;

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

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

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, environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a développé une charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) (auditée par le cabinet Ernst & Young) pour les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles et ce 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 Etranger), 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, eau, 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 au sein de chaque 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 (34 membres en 2016). 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 d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché. La mise en place d'un Baromètre annuel de la Performance Énergétique et Environnementale du parc tertiaire de ses adhérents doit permettre une comparaison fiable et objective des immeubles (6 500 bâtiments et 27,5 millions de m<sup>2</sup> en 2016).

- 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. Une charte a été publiée en 2016 et fait l'objet d'un déploiement auprès des membres de l'ASPIM pour une meilleure information des porteurs de parts.

### Sur Reximmo Patrimoine

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.

# Tableaux annexes

## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2015	2016
<b>Valeurs de la société</b>		
Valeur comptable	24 362 473,94 €	24 426 058,25 €
Valeur de réalisation	20 745 970,68 €	20 793 171,95 €
Valeur de reconstitution	23 235 487,16 €	23 288 352,58 €
<b>Valeurs de la société ramenées à une part</b>		
Valeur comptable	4 285,40 €	4 296,58 €
Valeur de réalisation	3 649,25 €	3 657,55 €
Valeur de reconstitution	4 087,16 €	4 096,46 €

### 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 et des autres actifs et des dettes.

### Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passif 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

	2012	2013	2014	2015	2016
Montant du capital nominal au 31 décembre	24 161 250	24 161 250	24 161 250	24 161 250	24 161 250
Nombre de parts au 31 décembre	5 685	5 685	5 685	5 685	5 685
Nombre d'associés au 31 décembre	1 043	1 045	1 046	1 049	1 054

Le capital actuel a été atteint le 31/12/2010.

## Évolution du dividende

(en euros par part)	2012	2013	2014	2015	2016
Report à nouveau avant affectation du résultat	-7,02	-10,81	17,34	29,08	29,11
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	-	-	-35,00	-58,50	-63,00
PFNL / Dividende versé au Trésor	-	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-3,79	28,16	46,74	58,53	74,18
Report à nouveau après affectation du résultat	-10,81	17,34	29,08	29,11	40,30
Plus ou moins values comptables sur cession d'immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## Évolution du marché secondaire des parts

	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de parts cédées ou retirées					2
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12					0,04 %
Demandes de cession ou de retraits en attente			4	12	27
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)					

## Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2015	Variation	Réel 2016
<b>Fonds collectés</b>	<b>28 425 000,00</b>		<b>28 425 000,00</b>
Retraits de parts			
Fonds de réinvestissements			
Cession d'immeubles			
Commission de souscription	2 721 647,00		2 721 647,00
Achats d'immeubles	7 521 039,00		7 521 039,00
Achats d'immeubles en cours			
Frais d'acquisition	1 483 319,01		1 483 319,01
Travaux d'engagement	16 721 854,78	39 656,12	16 761 510,90
Divers	1 281,57	-1 281,57	0,00
<b>Solde</b>	<b>-24 141,36</b>	<b>-38 374,55</b>	<b>-62 515,91</b>

## 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 31/12/2016 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	402,96		402,96		
<b>TOTAL</b>	<b>402,96</b>	<b>0,00</b>	<b>402,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

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

## Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2012		2013		2014		2015		2016	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>										
Produits locatifs bruts	4,56	19,41 %	44,70	96,69 %	99,32	98,91 %	114,93	98,95 %	113,45	98,96 %
Produits de trésorerie avant prélèvement libératoire	13,70	58,30 %	1,53	3,31 %	0,11	0,11 %	0,08	0,07 %	0,03	0,02 %
Produits divers	5,24	22,28 %			0,98	0,98 %	1,14	0,98 %	1,17	1,02 %
<b>Total des revenus</b>	<b>23,50</b>	<b>100,00 %</b>	<b>46,23</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,41</b>	<b>100,00 %</b>	<b>116,15</b>	<b>100,00 %</b>	<b>114,65</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	-3,16	-13,43 %	-5,58	-11,07 %	-11,51	-11,47 %	-13,25	-11,41 %	-13,30	-11,60 %
Autres frais de gestion	-12,86	-54,72 %	-15,43	-33,37 %	-12,81	-12,76 %	-12,83	-11,05 %	-12,57	-10,96 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %			-0,72	-0,63 %
Charges locatives non récupérables	-69,60	-296,16 %	-12,63	-27,32 %	-23,95	-23,85 %	-23,99	-20,65 %	-19,29	-16,83 %
<b>Sous total charges externes</b>	<b>-85,62</b>	<b>-364,31 %</b>	<b>-33,64</b>	<b>-72,77 %</b>	<b>-48,27</b>	<b>-48,07 %</b>	<b>-50,07</b>	<b>-43,11 %</b>	<b>-45,88</b>	<b>-40,02 %</b>
<b>Amortissements</b>										
- Patrimoine										
- Autres										
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>										
- Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	-3,76	-3,24 %	-4,09	-3,57 %
- Autres	58,32	248,16 %	-2,59	-5,60 %	-5,40	-5,38 %	-3,78	-3,25 %	-6,98	-6,09 %
<b>Sous total charges internes</b>	<b>58,32</b>	<b>248,16 %</b>	<b>-2,59</b>	<b>-5,60 %</b>	<b>-5,40</b>	<b>-5,38 %</b>	<b>-7,54</b>	<b>-6,49 %</b>	<b>-11,08</b>	<b>-9,66 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>-27,30</b>	<b>-116,15 %</b>	<b>-36,23</b>	<b>-78,37 %</b>	<b>-53,68</b>	<b>-53,46 %</b>	<b>-57,61</b>	<b>-49,60 %</b>	<b>-56,95</b>	<b>-49,68 %</b>
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	-0,01	-0,01 %	-0,01	-0,01 %
<b>Résultat courant</b>	<b>-3,79</b>	<b>-16,15 %</b>	<b>10,00</b>	<b>21,63 %</b>	<b>46,74</b>	<b>46,54 %</b>	<b>58,53</b>	<b>50,39 %</b>	<b>57,68</b>	<b>50,31 %</b>
Produits exceptionnels	0,00	0,00 %	18,82	40,71 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	16,51	14,40 %
Charges exceptionnelles	-0,00	0,00 %	-0,02	0,04 %	0,00	0,00 %			0,00	0,00 %
<b>Résultat net comptable</b>	<b>-3,79</b>	<b>n/s</b>	<b>28,80</b>	<b>62,30 %</b>	<b>46,74</b>	<b>46,55 %</b>	<b>58,53</b>	<b>50,39 %</b>	<b>74,18</b>	<b>64,71 %</b>
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-3,80	-16,17 %	28,16	60,91 %	-11,74	-11,69 %	-0,03	-0,03 %	-11,18	-9,76 %
Revenus distribués avant PFNL <sup>(3)</sup>					35,00	34,86 %	58,50	50,37 %	63,00	54,95 %
<b>Revenus distribués après PFNL</b>					<b>35,00</b>	<b>34,86 %</b>	<b>58,50</b>	<b>50,37 %</b>	<b>63,00</b>	<b>54,95 %</b>

(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 <sup>2</sup>	Valeur vénale hors droits	Droits	Prix d'acquisition hors travaux H.D.	Travaux engagés H.D.	Valeur nette comptable
59 Rue Georges Clemenceau	11000 CARCASSONNE	08/04/11	Résidentiel et commerces	1 368			846 429,00	3 003 615,08	3 850 044,08
4 Place Guynemer	11100 NARBONNE	20/06/11	Résidentiel	963			1 031 461,00	2 348 101,99	3 379 562,99
40 Cours Victor Hugo	30000 NIMES	06/10/11	Résidentiel	1 590			2 160 030,00	3 760 799,83	5 920 829,83
97 Rue Jean Jaurès	29200 BREST	21/12/11	Résidentiel et commerces	1 475			1 320 627,00	4 260 867,70	5 581 494,70
4 Rue Wickram	68000 COLMAR	19/06/12	Résidentiel	1 416			2 162 492,00	3 388 126,30	5 550 618,30
<b>TOTAL 2016</b>			<b>5 immeuble(s)</b>	<b>6 812</b>	<b>20 605 000,00</b>	<b>1 414 000,00</b>	<b>7 521 039,00</b>	<b>16 761 510,90</b>	<b>24 282 549,90</b>
<b>RAPPEL 2015</b>			<b>5 immeuble(s)</b>	<b>6 812</b>	<b>20 605 000,00</b>	<b>1 422 000,00</b>	<b>7 521 039,00</b>	<b>16 721 854,78</b>	<b>24 242 893,78</b>

H.D. = Hors Droits

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

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2016

### État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	7 521 039,00	20 605 000,00	7 521 039,00	20 605 000,00
Agencements et installations	16 721 854,78		16 761 510,90	
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Créances rattachées aux titres de participation				
<b>Sous-total 1</b>	<b>24 242 893,78</b>	<b>20 605 000,00</b>	<b>24 282 549,90</b>	<b>20 605 000,00</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
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				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-21 390,52		-44 663,60	
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3</b>	<b>-21 390,52</b>	<b>0,00</b>	<b>-44 663,60</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>24 221 503,26</b>	<b>20 605 000,00</b>	<b>24 237 886,30</b>	<b>20 605 000,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	6 673,74	6 673,74	11 262,69	11 262,69
Locataires douteux	38 288,66	38 288,66	63 615,23	63 615,23
Provisions pour dépréciation des créances	-33 917,12	-33 917,12	-61 795,23	-61 795,23
Autres créances	315 501,28	315 501,28	389 737,73	389 737,73
<b>Sous-total 2</b>	<b>326 546,56</b>	<b>326 546,56</b>	<b>402 820,42</b>	<b>402 820,42</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	133 645,85	133 645,85	258 242,82	258 242,82
<b>Sous-total 3</b>	<b>133 645,85</b>	<b>133 645,85</b>	<b>258 242,82</b>	<b>258 242,82</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
Dettes				
Dettes financières	-50 201,02	-50 201,02	-49 073,13	-49 073,13
Dettes d'exploitation	-66 679,18	-66 679,18	-71 150,22	-71 150,22
Dettes diverses	-189 966,53	-189 966,53	-328 461,94	-328 461,94
<b>Sous-total 4</b>	<b>-306 846,73</b>	<b>-306 846,73</b>	<b>-448 685,29</b>	<b>-448 685,29</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>140 970,68</b>	<b>140 970,68</b>	<b>188 171,95</b>	<b>188 171,95</b>
<b>COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>24 362 473,94</b>		<b>24 426 058,25</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>20 745 970,68</b>		<b>20 793 171,95</b>

(\*) 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<sup>er</sup> juillet 1971.

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2016

### Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat 2015	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	24 161 250,00			24 161 250,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
<b>Sous-total 1</b>	<b>24 161 250,00</b>			<b>24 161 250,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	4 263 750,00			4 263 750,00
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-4 228 031,57			-4 228 031,57
Prélèvement sur prime de fusion				
Remboursement prime d'émission sur cession				
<b>Sous-total 2</b>	<b>35 718,43</b>			<b>35 718,43</b>
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Plus ou moins values distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	165 319,36	186,15		165 505,51
<b>Sous-total 3</b>	<b>165 319,36</b>	<b>186,15</b>		<b>165 505,51</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2016			421 739,31	421 739,31
Acomptes sur distribution 2016			-358 155,00	-358 155,00
Résultat de l'exercice 2015	332 758,65	-332 758,65		
Acomptes sur distribution 2015	-332 572,50	332 572,50		
<b>Sous-total 4</b>	<b>186,15</b>	<b>-186,15</b>	<b>63 584,31</b>	<b>63 584,31</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>24 362 473,94</b>		<b>63 584,31</b>	<b>24 426 058,25</b>

### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Résidentiel	14 813 688,00		14 851 011,12	
Résidentiel et commerces (mixtes)	9 429 205,78		9 431 538,78	
<b>TOTAL</b>	<b>24 242 893,78</b>	<b>20 605 000,00</b>	<b>24 282 549,90</b>	<b>20 605 000,00</b>

## Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>CHARGES (HORS TAXES)</b>				
<b>Charges Immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits			14 437,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	5 037,86		4 083,01	
Grosses réparations				
Autres charges immobilières	131 322,99		109 668,28	
<b>Sous-total 1</b>		<b>136 360,85</b>		<b>128 188,29</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Diverses charges d'exploitation	148 290,14		138 978,72	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	27 557,43		33 654,07	
Provisions pour grosses réparations	21 390,52		23 273,08	
Autres provisions d'exploitation	12 375,00		11 831,00	
Autres charges	8 000,00		8 074,05	
<b>Sous-total 2</b>		<b>217 613,09</b>		<b>215 810,92</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges financières diverses	35,53		69,02	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>35,53</b>		<b>69,02</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	0,45		1,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	8 665,69			
<b>Sous-total 4</b>		<b>8 666,14</b>		<b>1,00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>362 675,61</b>		<b>344 069,23</b>
<b>PRODUITS (HORS TAXES)</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>				
Loyers	653 378,45		644 971,60	
Charges facturées			14 437,00	
Produits annexes	6 475,38		6 632,80	
<b>Sous-total 1</b>		<b>659 853,83</b>		<b>666 041,40</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation	35 117,34		5 775,96	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits				
<b>Sous-total 2</b>		<b>35 117,34</b>		<b>5 775,96</b>
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers	462,65		156,35	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>462,65</b>		<b>156,35</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	0,44		93 834,83	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous-total 4</b>		<b>0,44</b>		<b>93 834,83</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>695 434,26</b>		<b>765 808,54</b>
<b>RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]</b>		<b>332 758,65</b>		<b>421 739,31</b>

# 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<sup>er</sup> 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.

## Gestion locative

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

- 12 % TTC du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

## 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.

## Provisions pour grosses réparations

La provision pour Grosses réparations a été dotée sur l'exercice 2016 par un prélèvement de 3 % sur le montant des loyers qui devraient être théoriquement quittancés si le patrimoine avait été loué en totalité.

## 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, 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.

## Évolution du plan comptable

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, de ce fait le rapport annuel 2017 évoluera également.

Les principales dispositions de ce nouveau plan comptable :

- La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et remplacée par une nouvelle provision pour gros entretiens (PGE).
- Le traitement comptable des titres de participation évolue, il faut maintenant distinguer les titres contrôlés ou non contrôlés.
- La définition du résultat immobilier est revue et la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable (État du patrimoine, compte de résultat, annexes, etc..).

# Compléments d'informations

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2016
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	1 281,57			1 281,57
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>1 281,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 281,57</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	7 521 039,00			7 521 039,00
Agencements et installations	16 721 854,78	39 656,12		16 761 510,90
Immobilisations en cours				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>24 242 893,78</b>	<b>39 656,12</b>	<b>0,00</b>	<b>24 282 549,90</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
<b>Sous-total 3</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>24 244 175,35</b>	<b>39 656,12</b>	<b>0,00</b>	<b>24 283 831,47</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2016
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	1 281,57			1 281,57
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>1 281,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 281,57</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
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				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 281,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 281,57</b>

# Compléments d'informations

## Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2016
Créances douteuses	33 917,12	33 654,07	5 775,96	61 795,23
Risques locatifs				
Charges non récupérables et sur vacants	12 375,00	11 831,00		24 206,00
Travaux de grosses réparations	21 390,52	23 273,08		44 663,60
<b>TOTAL</b>	<b>67 682,64</b>	<b>68 758,15</b>	<b>5 775,96</b>	<b>130 664,83</b>

## État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2016
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	50 201,02		49 073,13	49 073,13
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	66 679,18	71 150,22		71 150,22
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes d'exploitation				
Dettes aux associés	87 086,05	152 245,96		152 245,96
Dettes fiscales				
Autres dettes diverses	102 880,48	176 215,98		176 215,98
<b>TOTAL</b>	<b>306 846,73</b>	<b>399 612,16</b>	<b>49 073,13</b>	<b>448 685,29</b>

## État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2016
		Moins d'un an	Plus d'un an	
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>				
Fonds de roulement sur charges				
Autres créances				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Créances de l'actif circulant</b>				
Avances et acomptes	109 200,00	109 200,00		109 200,00
Créances locataires	44 962,40	74 877,92		74 877,92
Créances fiscales	70 265,31	70 266,11		70 266,11
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances	136 035,97	210 271,62		210 271,62
<b>TOTAL</b>	<b>360 463,68</b>	<b>464 615,65</b>		<b>464 615,65</b>

## Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Variations		Situation de clôture au 31/12/2016
		+	-	
<b>Autres produits</b>				
Reprises de provisions pour créances douteuses	4 783,65	992,31		5 775,96
Reprises de provisions pour risques et charges	8 665,69		8 665,69	0,00
Reprises de provisions pour remise en état				
Reprises de provisions pour grosses réparations				
Autres	21 668,00		21 668,00	0,00
<b>Total</b>	<b>35 117,34</b>	<b>992,31</b>	<b>30 333,69</b>	<b>5 775,96</b>
<b>Autres charges immobilières</b>				
Frais d'acquisition des immobilisations				
Impôts fonciers non refacturables	84 532,00	2 535,00		87 067,00
Contribution sur les revenus locatifs	13 663,00		27 326,00	-13 663,00
Taxes sur les ordures ménagères		2 468,56		2 468,56
TVA non récupérable				
Droit d'enregistrement				
Honoraires	7 172,49	16 511,64		23 684,13
Charges locatives et copropriétés non récupérées		5 065,27		5 065,27
Frais de contentieux	7 779,45		2 733,13	5 046,32
Divers	18 176,05		18 176,05	
<b>Total</b>	<b>131 322,99</b>	<b>26 580,47</b>	<b>48 235,18</b>	<b>109 668,28</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>				
Rémunération de la Société de Gestion	75 339,02	256,20		75 595,22
Honoraires commissaires aux comptes	13 816,42		1 711,99	12 104,43
Honoraires expertises		3 000,00		3 000,00
Frais d'assemblée et de conseil	49 971,88		6 458,01	43 513,87
Frais et commissions bancaire	5 233,21		468,01	4 765,20
Divers	11 929,61		11 929,61	
<b>Total</b>	<b>156 290,14</b>	<b>3 256,20</b>	<b>20 567,62</b>	<b>138 978,72</b>
<b>Autres charges</b>				
Dotations aux provisions pour risques et charges	12 375,00		544,00	11 831,00
Dotations aux provisions pour créances douteuses	27 557,43	6 096,64		33 654,07
Dotations aux provisions pour grosses réparations	21 390,52	1 882,56		23 273,08
Autres charges				8 074,05
<b>Total</b>	<b>61 322,95</b>	<b>7 979,20</b>	<b>544,00</b>	<b>76 832,20</b>

# Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'exécution de notre mission au cours de l'exercice 2016.

Nous nous sommes réunis les 01/03/2016, 01/12/2016 et 02/03/2017 pour examiner avec la Société de Gestion, les comptables et les Commissaires aux Comptes, les éléments de gestion de notre société.

Notre société a été constituée en 2009 mais la souscription n'a pu être ouverte qu'en 2010 en raison de l'attente d'une modification de la législation fiscale autorisant l'activité spécifique de notre S.C.P.I. dans le dispositif MALRAUX.

La capitalisation est de 24 161 250 €, correspondant à 5 685 parts portées par 1 054 associés.

Le patrimoine immobilier est constitué de 6.812 m<sup>2</sup> répartis en 5 immeubles sur 5 sites différents acquis en 2011 et 2012. Le dernier immeuble a été réceptionné en septembre 2014, et 2016 est la deuxième année de plein exercice locatif. Le taux d'occupation financier au 31/12/2016 est de 82,17 % avec un taux annuel de 85,70 %.

Le résultat comptable 2016 est de 74,18 € par part, et il a été procédé à une distribution de 63,00 € bruts par part dont 11 € de résultat exceptionnel. La valeur de réalisation est fixée à 3 657,55 € par part.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les comptes-rendus qui nous ont été faits par la Société de Gestion. Il a été répondu de façon satisfaisante à toutes nos questions par la Société de Gestion et nous vous invitons à approuver les résolutions qui vous sont proposées.

Le 02/03/2017,

**Le Président du Conseil de Surveillance,  
Dominique DUTHOIT**

# Rapport des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. REXIMMO PATRIMOINE, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations 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 du 12 juin 2013. 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 société 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 à votre connaissance les éléments suivants.

- Comme indiqué dans la note "Principes comptables généralement admis" de l'annexe, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable des SCPI (Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999). Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables.
- La note "Principes comptables généralement admis" de l'annexe expose les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des placements immobiliers, titres, parts et actions contrôlées dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la Société de Gestion avec le rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

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

Paris La Défense, le 24 avril 2017

**KPMG Audit**  
*Département de KPMG S.A.*

**Nicolas Duval-Arnould**  
*Associé*

Paris, le 24 avril 2017

**Auditeurs & Conseils Associés**

**Fabrice Huglin**  
*Associé*

# 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.

## Convention soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

En application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conformément à l'article 17 des statuts et aux modifications approuvées lors de l'assemblée générale extraordinaire du 3 juillet 2014, la Société de Gestion perçoit :

- Une commission de souscription correspondant à 9 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Aucune somme n'a été comptabilisée en charge au titre de l'exercice 2016.

- Pour l'administration de la société :

- afin d'assurer l'administration, la préparation de l'information des associés, la préparation et la convocation de toutes les réunions et assemblées ainsi que la distribution des revenus, une commission de 5 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la S.C.P.I.,

- pour assurer la gestion des biens sociaux de la société, la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, etc ; le paiement et la récupération des charges auprès des locataires et, généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, une commission de 5 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la S.C.P.I..

A ce titre, le montant comptabilisé en charges, au cours de l'exercice 2016, s'élève à € 75 595,22.

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

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2016.

- En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, ainsi qu'en cas de transmissions à titre gratuit ou tout retrait sans contrepartie, un forfait de 100,33 € toutes taxes comprises quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2016.

Paris La Défense, le 24 avril 2017

**KPMG Audit**  
*Département de KPMG S.A.*

**Nicolas Duval-Arnould**  
*Associé*

Paris, le 24 avril 2017

**Auditeurs & Conseils Associés**

**Fabrice Huglin**  
*Associé*

# Texte des résolutions

## À titre ordinaire

### Première résolution

#### *Approbation des comptes annuels*

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

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

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

### Deuxième résolution

#### *Approbation des conventions réglementées*

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

### Troisième résolution

#### *Quitus 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 et fixation du dividende*

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : 421 739,31 €
  - augmenté du report à nouveau antérieur de : 165 505,51 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 587 244,82 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 358 155,00 €  
Soit 63,00 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 229 089,82 €  
Soit 40,30 € par part de la SCPI

### 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 : 24 426 058,25 € soit 4 296,58 € par part,
- valeur de réalisation : 20 793 171,95 € soit 3 657,55 € par part,
- valeur de reconstitution : 23 288 352,58 € soit 4 096,46 € par part.

### Septième résolution

#### *Rémunération de la Société de Gestion*

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

### Huitième résolution

#### *Rémunération du Conseil de Surveillance*

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

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

### Neuvième résolution

#### *Remplacement de l'Expert externe en évaluation*

Le mandat d'Expert externe en évaluation de BNP PARIBAS REAL EXPERTISE arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte que la Société de Gestion propose la nomination de la société VIF EXPERTISE au mandat d'Expert externe en évaluation de la SCPI pour une période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2021, et décide d'accepter la candidature de la société VIF EXPERTISE.

### Dixième 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.

### **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 21/03/2017 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 mail 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<sup>er</sup> tour**, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2<sup>nd</sup> tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

**Si vous n'avez pas voté au 1<sup>er</sup> tour, et ...**

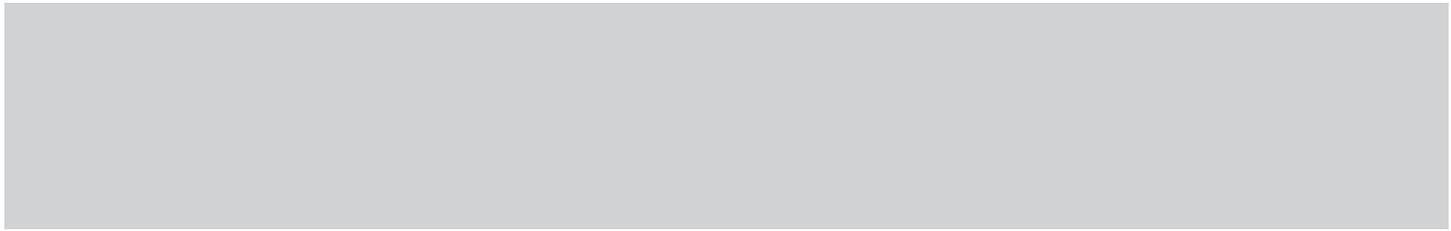
**...vous souhaitez assister au 2<sup>nd</sup> tour :**

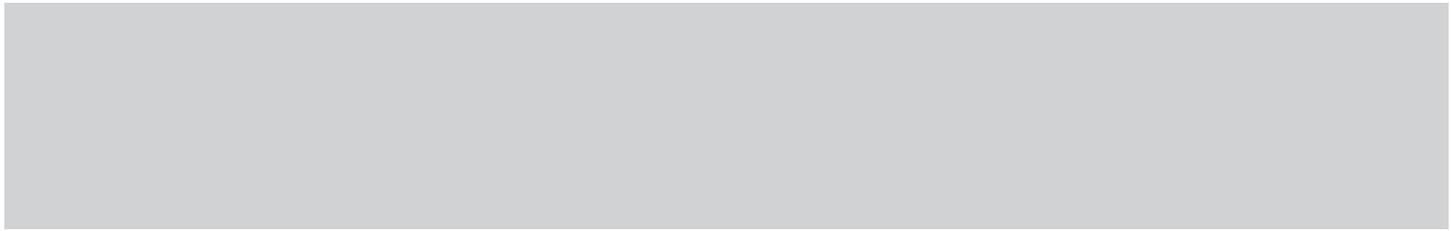
Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

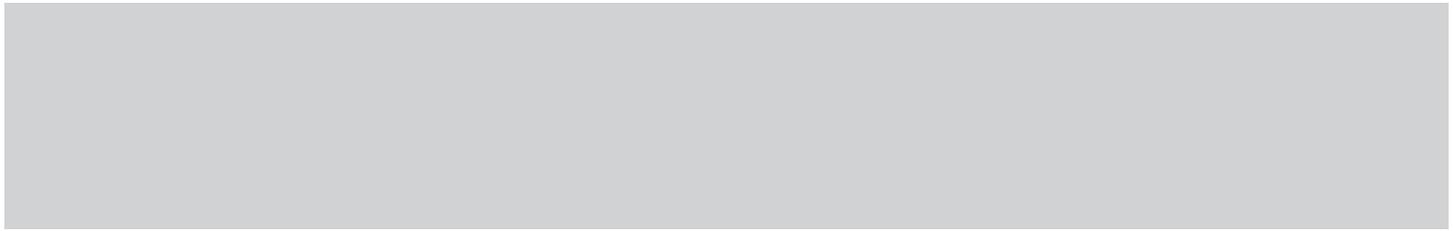
**...vous ne pouvez pas assister au 2<sup>nd</sup> tour :**

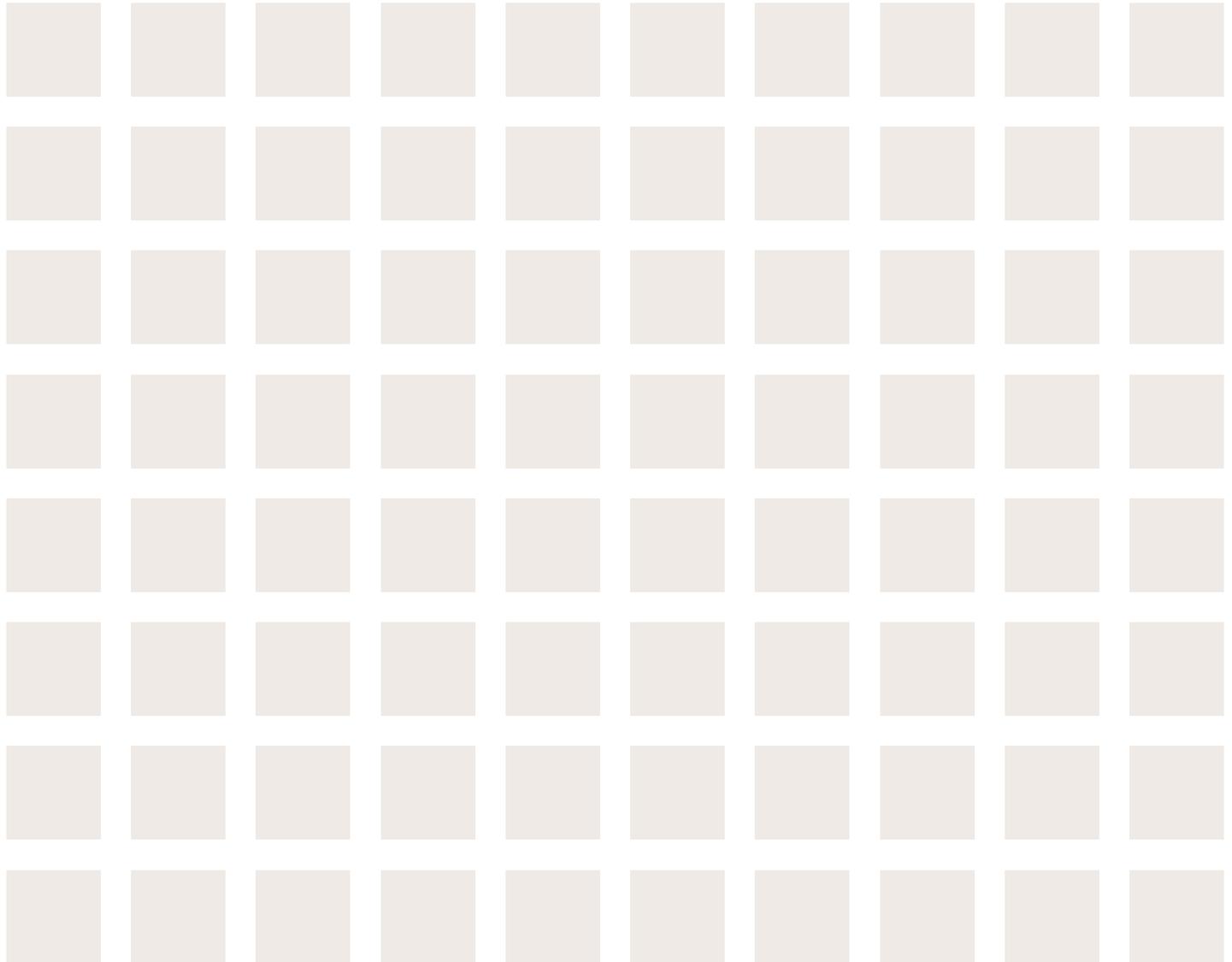
Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1<sup>ère</sup> convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1<sup>ère</sup> convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.









**Reximmo Patrimoine – Société Civile de Placement Immobilier**  
Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) SCPI N° 10-28 du 10/09/2010.  
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 16 684 660 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](http://www.amundi-immobilier.com)

**Distributeur – Crédit Lyonnais**  
SA au capital de 1 847 860 375 € – SIREN 954 509 741 – RCS Lyon  
Siège social : 18 rue de la République 69002 Lyon  
Pour tout courrier : 20 avenue de Paris 94811 Villejuif cedex – numéro ORIAS : 07001878

