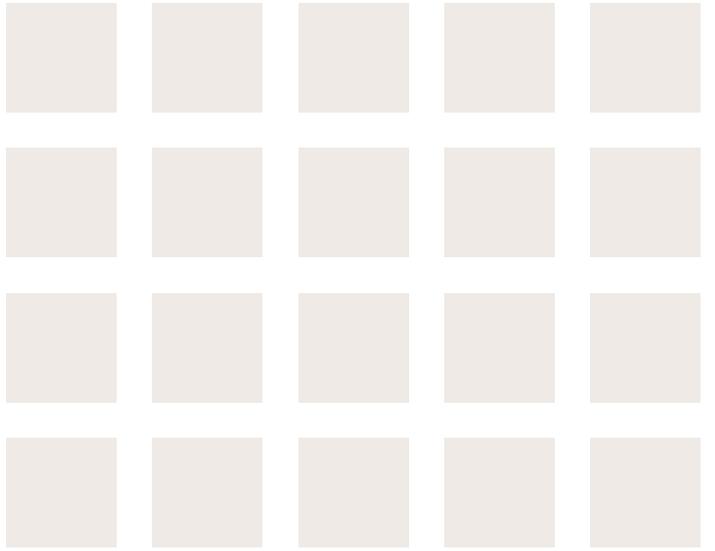


# Reximmo Patrimoine 3



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	17
Comptes annuels au 31 décembre 2016	18
Règles et méthodes comptables	21
Compléments d'informations	22
Rapport général du Conseil de Surveillance	25
Rapports des Commissaires aux Comptes	26
Texte des résolutions	28
Annexe I – Recommandations pratiques pour voter	29

# 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 3

Président	Jean-Pierre BARBELIN
Vice-Président	Frances CUI
Secrétaire	François-Noël BESSE-DESMOULIERES
Membres	Jean-Pierre OEUVRARD Max WATERLOT Christian ALDEBERT Christian LE GOUANVIC Jean-Marie DETERRE Vincent LACOURLIE

## Commissaires aux Comptes

Titulaires	KPMG AUDIT AUDITEURS ET CONSEILS ASSOCIES
Suppléants	Isabelle GOALEC AEG FINANCES

## Expert externe en évaluation

BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE

## Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

# Chiffres clés

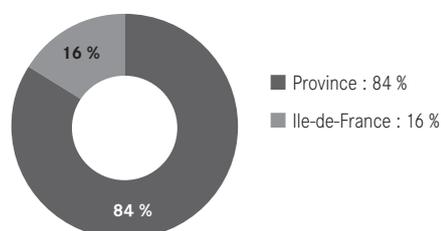
au 31 décembre 2016

Date de création	2012
Nombre de parts	27 745
Valeur de réalisation	52 755 595 €
Nombre d'associés	2 647
Nombre d'immeubles	17
Surface du patrimoine	12 865 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	138
Taux d'occupation financier annuel	82,34 %
Résultat par part	8,56 €
Dividende par part (non optant au PFNL)	0,00 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2016) (RAN)	8,75 €

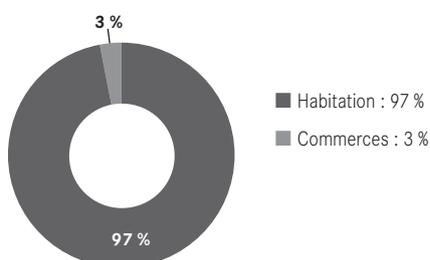
PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire

## 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 réunis 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 Reximmo Patrimoine 3.

## 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 3 en 2016

Votre SCPI composé de 17 immeubles et de 228 lots a constaté en 2016, la livraison de 111 lots répartis sur 9 immeubles. Au 31 décembre 2016, 3 immeubles de la SCPI sont encore en travaux et feront l'objet d'une mise en location au cours de l'année 2017.

Sur les 74 logements livrés avant décembre 2016, 64 ont déjà été loués. Le taux d'occupation sur les immeubles livrés est de 82,34 %. Sur les 143 logements en exploitation, seuls 11 logements sont vacants au 31 décembre 2016.

Les recettes locatives dégagées par ces mises en location ont permis à la SCPI de constituer un report à nouveau (réserves) porté à 8,75 euros par part au 31/12/2016. Aucune distribution n'est intervenue en 2016.

### 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 3

Les immeubles encore en travaux seront livrés, au cours du 2<sup>e</sup> trimestre pour les immeubles de Melun et Avignon et au cours du 3<sup>e</sup> trimestre pour l'immeuble de Versailles. Il faudra attendre fin 2017 pour que votre patrimoine soit en vitesse de croisière locative.

La Société de Gestion anticipe une montée progressive des recettes locatives et un résultat annuel prévisionnel de l'ordre de 10 € par part.

## Les comptes de Reximmo Patrimoine 3

### 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	125 687	646 397	-
Autres produits	3 826	2 190	-
Produits financiers <sup>(1)</sup>	105 655	18 453	-83 %
<b>Sous-total</b>	<b>235 169</b>	<b>667 040</b>	-
<b>Charges immobilières</b>	<b>-20 895</b>	<b>-81 263</b>	-
<b>Frais généraux</b>	<b>-154 942</b>	<b>-285 445</b>	<b>84 %</b>
Travaux de remise en état			-
Provisions nettes	-10 635	-38 303	-
Provisions pour charges non récupérables	-9 614	-24 507	-
Charges financières sur emprunts			-
Résultat exceptionnel	42 300		-
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>81 383</b>	<b>237 522</b>	-
Résultat comptable par part	2,93	8,56	-
Dividendes par part (Non-Optant au PFNL)			-
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	0,19	8,75	-

(1) produits de la rémunération éventuelle des comptes courants.

### Les produits

Produits (en €)	2015 (a)	2016 (b)	Var (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	125 688	646 397	-
Autres produits	3 826	2 190	-
Produits financiers <sup>(1)</sup>	105 655	18 453	-83 %
<b>Total</b>	<b>235 169</b>	<b>667 040</b>	-

(1) produits de la rémunération éventuelle des comptes courants.

### Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 73,12 % au 1<sup>er</sup> trimestre, de 80,65 % au 2<sup>e</sup> trimestre, de 83,41 % au 3<sup>e</sup> trimestre, et de 91% au 4<sup>e</sup> trimestre 2016.

Le taux d'occupation financier annuel est de 82,34 % 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.

### Les locaux vacants

Au 31 décembre 2016, 11 lots sont vacants.

### Les baux 2016

En 2016, 102 baux ont été signés

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

Charges immobilières (en €)	2015 (b)	2016 (b)	Var (b-a)/a
Entretien et réparations	-105	-1 771	-
Assurances	-3 163	-5 158	63 %
Honoraires	-752	-12 095	-
Impôts et taxes	-16 825	-59 673	-
Autres	-50	-2 566	-
<b>Total</b>	<b>-20 895</b>	<b>-81 263</b>	-

### Provisions pour Gros Entretien

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. 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).

### Frais généraux

Frais de gestion (en euros)	2015 (b)	2016 (b)	Var (b-a)/a
Rémunération de gestion	-26 602	-76 554	-
Honoraires Commissaires aux comptes	-13 116	-13 104	-
Frais divers de gestion	-115 224	-195 787	70 %
<b>Total</b>	<b>-154 942</b>	<b>-285 445</b>	<b>84 %</b>

Les frais divers de gestion pour un montant de 195 787 € sont constitués des coûts pour la communication faite aux associés et la tenue des Assemblées Générales (82 527 €), des honoraires d'expertise des immeubles (11 220 €), des honoraires de commercialisation (59 739 €), des honoraires d'assistance juridique (9 094 €), des coûts dépositaire pour (25 687 €) et des frais bancaires (7 520 €).

### Les contentieux

#### Les contentieux locatifs

Dépreciations des créances locataires (en euros)	2015 (b)	2016 (b)	Var (b-a)/a
Stock début de période	-	-2 370,00	-
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	-2 370,00	-24 700,91	-
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	-	2 370,00	-
Stock fin de période	-2 370,00	-24 700,91	-

# Rapport de la Société de Gestion

## Les contentieux significatifs

2 contentieux principaux sur l'immeuble 4, rue Chanoine Collin à METZ :

- 1 locataire a une dette de 8 006,66 €. Assignation. Audience programmée début 2017.
- 1 locataire a une dette de 4 749,06 €. Assignation. Audience programmée début 2017.

## Charges financières sur emprunt

Néant.

## Les résultats

	2015 (a)	2016 (b)	Var (b-a)/a
Résultat comptable	81 383	237 522	-
Résultat comptable par part	2,93	8,56	-

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance en 2016), le résultat de l'exercice s'élève à 8,56 €.

## La distribution

### La distribution courante de 2016

La SCPI n'a pas versé de dividende au cours de l'exercice 2016.

### La distribution prévisionnelle 2017

Aucune distribution n'est prévue pour les trois premiers trimestres de l'année. En fonction des résultats constatés en 2017, une distribution d'un montant à définir pourrait être envisagée au moment de la distribution du 4<sup>e</sup> trimestre, en janvier 2018.

## Les expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE, Expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2016 à l'expertise ou à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de REXIMMO Patrimoine 3.

Selon l'expertise, la valeur des immeubles achevés s'élève à 52 245 000 € hors droits fin 2016, et à 55 795 815 € droits inclus à rapprocher de la valeur d'acquisition de 55 081 734,94 € hors droit n'incluant pas les appels de fonds réellement comptabilisés au 31/12/2016.

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 52 755 595,43 € soit 1 901,45 € par part.

	2015	2016	Évolution 2015/2016
Valeurs de réalisation	53 383 238	52 755 595	-1 %

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

## Le marché des parts

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2016.

114 parts sont en attente de cession au 31/12/2016.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée 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

### 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" ou aires de mises en valeur de l'architecture et du patrimoine 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 composante fiscale et à la valeur de cession des actifs. La valeur du patrimoine au 31/12/2016 est de 52 245 000 € HD (estimation de l'expert externe en valorisation), en baisse de 1,47 % sur un an à périmètre constant.

• **Risque sur l'investissement de la collecte** : La collecte a été totalement investie dans les délais imposés par la règlementation fiscale "Malraux". 14 immeubles ont été livrés à fin 2016, 3 devraient être livrés en 2017. Suite à un incident de chantier, la livraison de l'immeuble de Sète prévue au 4<sup>e</sup> trimestre 2015 a été reportée au 2<sup>nd</sup> semestre 2016, cet incident et le retard occasionné, sont sans conséquence sur les avantages fiscaux.

• **Risque locatif** : Le risque locatif peut être mesuré par le taux d'occupation financier qui correspond au rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. Le taux d'occupation financier annuel en 2016 est de 82,34 %. A noter que les travaux de rénovation des 3 derniers immeubles de la SCPI se poursuivent avec des dates de livraison annoncées au 2<sup>e</sup> trimestre 2017 pour Avignon et Melun et au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2017 pour l'immeuble de Versailles.

• **Diversification des risques immobiliers** : La diversification des risques est moyenne en raison de la taille du fonds (Valeur de réalisation de 52,8 M€), au regard de la taille moyenne des immeubles sur le marché, notamment en Ile-de-France.

#### • Granularité :

- Nombre d'actifs : 17 immeubles, dont 14 livrés pour 228 lots,
- Poids du plus gros actif : 13,2 % en valeur de patrimoine,

• Concentration géographique (en valeur d'immeubles) conforme à la stratégie annoncée :

- 16 % en Ile-de-France,
- 84 % en province, ce qui correspond à l'essentiel de l'offre de bien de type "Malraux". 4 immeubles sont situés dans des villes ou agglomérations de plus de 90 000 habitants.

• Concentration sectorielle conforme à la stratégie annoncée : 97 % résidentiel avec 3 % 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.

## Risque de crédit et de contrepartie

• Concernant le risque de contrepartie sur les locataires des immeubles livrés, les dotations aux provisions pour créances locatives douteuses s'élèvent à 3,45 % des loyers quittancés en 2016 et il n'y a pas eu de pertes au titre des créances locatives irrécouvrables en 2016.

• 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.

• Malgré une concentration de l'activité sur un promoteur, il n'y a pas à ce stade de risque spécifique identifié.

### Risque de liquidité

- La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est assurée par un marché secondaire peu animé car l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à ce jour à un tiers. Les cessions peuvent se faire à des prix très décotés. Il n'y a pas eu de marché secondaire ni d'échange de gré à gré sur ce produit en 2016. 114 parts (0,41 % des parts) sont en attente de cession au 31 /12/2016.
- La sortie des associés 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 spécifique identifié à ce stade.
- Des stress tests annuels de liquidité ont été mis en œuvre à partir de 2016.

### Levier :

- Le fonds n'a pas recours à l'endettement.

### 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 2012, la SCPI Reximmo Patrimoine 3 permet aux associés de bénéficier du dispositif Malraux. Connu sous le nom de Loi Malraux nouveau régime, ce dispositif concerne les opérations de restauration immobilière (pour lesquelles une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux a été déposée après le 31/12/2008) dans certains quartiers urbains, lorsque les immeubles sont destinés à la location.

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

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

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
8,56	0,00	12,39	11,72	0,67

(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 3

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

### I - Conseil de Surveillance

#### Présentation du Conseil

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

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

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

#### Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

### II - Contrôle interne, Conformité, Risques

#### 1 - Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM,

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

#### 2 - Principes d'organisation du contrôle interne

##### A) Principes fondamentaux

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

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

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

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

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<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 différés 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.

Concernant Reximmo Patrimoine 3 :

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	58 963 311,61 €	59 200 833,47 €
Valeur de réalisation	53 383 237,84 €	52 755 595,43 €
Valeur de reconstitution	59 789 226,38 €	59 086 266,88 €
<b>Valeurs de la société ramenées à une part</b>		
Valeur comptable	2 125,19 €	2 133,75 €
Valeur de réalisation	1 924,07 €	1 901,45 €
Valeur de reconstitution	2 154,95 €	2 129,62 €

### 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

	2013	2014	2015	2016
Montant du capital nominal au 31 décembre	58 958 125*	58 958 125	58 958 125	58 958 125
Nombre de parts au 31 décembre	27 745	27 745	27 745	27 745
Nombre d'associés au 31 décembre	2 629	2 631	2 638	2 647
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	69 362 500	-	-	-
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	6 589 438	-	-	-
Prix d'entrée au 31 décembre <sup>(1)</sup>	2 500	-	-	-

\* Le capital a été atteint en 2013,

(1) prix payé par le souscripteur.

## Évolution du dividende

(en euros par part)	2013	2014	2015	2016
Report à nouveau avant affectation du résultat	-	-2,78	-2,75	0,19
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	-	-	-	-
PFNL/Dividende versé au Trésor	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-2,78	0,03	2,93	8,56
Report à nouveau après affectation du résultat	-2,78	-2,75	0,19	8,75
Plus ou moins values comptables sur cession d'immeubles	-	-	-	-

## Évolution du marché secondaire des parts

	2013	2014	2015	2016
Nombre de parts cédées ou retirées				
pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12				
Demandes de cession ou de retraits en attente			12	114
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

Emploi des fonds collectés (en euros)	2015	Variation	2016
<b>Fonds collectés</b>	<b>69 362 500,00</b>		<b>69 362 500,00</b>
retraits de parts			
fonds de réinvestissement			
cession d'immeubles			
Commission de souscription	6 589 437,50		6 589 437,50
achats d'immeubles	17 755 762,00	-22 328,90 *	17 733 433,10
achats d'immeubles en cours			
Frais d'acquisition	3 901 725,76	-4 091,68	3 897 634,08
Travaux d'engagement	28 122 744,03	9 225 557,14	37 348 301,17
Divers			
<b>Solde</b>	<b>12 992 830,71</b>	<b>-9 199 136,56</b>	<b>3 793 694,15</b>

\* indemnité compensatrice sur écart de surface sur l'immeuble de Perpignan

## 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	580,80		580,80		
<b>TOTAL</b>	<b>580,80</b>	<b>0,00</b>	<b>580,80</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.

# Tableaux annexes

## Évolution par part en jouissance des résultats financiers

(Euros par part)	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
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>								
Produits locatifs bruts	0,00	0,00 %	0,25	2,14 %	4,53	53,45 %	23,30	96,91 %
Produits de trésorerie avant prélèvement	0,08	100,00 %	11,52	97,86 %	3,81	44,93 %	0,67	2,77 %
Produits divers					0,14	1,63 %	0,08	0,33 %
<b>Total des revenus</b>	<b>0,08</b>	<b>100,00 %</b>	<b>11,77</b>	<b>100,00 %</b>	<b>8,48</b>	<b>100,00 %</b>	<b>24,04</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges <sup>(1)</sup></b>								
Commission de gestion	0,00	ns	- 2,59	- 22,04 %	-0,96	-11,31 %	-2,76	-11,48 %
Autres frais de gestion	- 6,29	ns	- 9,07	- 77,06 %	-4,62	-54,53 %	-5,37	-22,35 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice							-5,00	-20,80 %
Autres charges	- 9,83	ns	- 80,81	ns	-50,94	ns		
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>- 16,11</b>	<b>ns</b>	<b>- 92,48</b>	<b>ns</b>	<b>-56,52</b>	<b>ns</b>	<b>-13,13</b>	<b>-54,62 %</b>
<b>Amortissements</b>								
- Patrimoine								
- Autres								
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>								
- Pour travaux								
- Autres	13,25	ns	80,71	ns	49,46	ns	-2,35	-9,76 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>13,25</b>	<b>ns</b>	<b>80,71</b>	<b>ns</b>	<b>49,46</b>	<b>ns</b>	<b>-2,35</b>	<b>-9,76 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>- 2,86</b>	<b>ns</b>	<b>- 11,77</b>	<b>ns</b>	<b>-7,06</b>	<b>-83,33 %</b>	<b>-15,48</b>	<b>-64,38 %</b>
Charges financières								
<b>Résultat courant</b>	<b>- 2,78</b>	<b>ns</b>	<b>- 0,00</b>	<b>ns</b>	<b>1,41</b>	<b>16,62 %</b>	<b>8,56</b>	<b>35,61 %</b>
Produits exceptionnels	0,00	0,00 %	0,03	0,27 %	1,52	17,99 %		
Charges exceptionnelles								
<b>Résultat net comptable</b>	<b>- 2,78</b>	<b>ns</b>	<b>0,03</b>	<b>0,27 %</b>	<b>2,93</b>	<b>34,61 %</b>	<b>8,56</b>	<b>35,61 %</b>
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	2,78	ns	- 0,03	- 0,27 %	- 2,93	34,61 %	8,56	35,61 %
Revenu distribué avant PFNL <sup>(3)</sup>								
<b>Revenu distribué après PFNL <sup>(3)</sup></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.

ns : non significatif.

# Situation des investissements

(en euros)									
Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition hors travaux	Travaux engagés en 2016	Valeur vénale hors droits	Droits	Valeur nette comptable
3-5-5 bis Rue des jardins et 4 Rue Chanoine Collin	57000 Metz	17/10/13	Résidentiel	921	1 913 570	3 038 694			4 952 264
2 Boulevard Vaquez (1 <sup>ère</sup> tranche)	63130 Royat	03/02/14	Résidentiel	635	386 453	2 543 816			2 930 269
5 Rue de la Croix d'or	34000 Montpellier	25/02/14	Résidentiel et commerces	571 120	1 597 311	2 105 391			3 702 702
2 Boulevard Vaquez (2 <sup>e</sup> tranche)	63130 Royat	09/04/14	Résidentiel	639	386 453	2 535 650			2 922 103
17 Rue Honoré Euzet Sète	34200 Sète	09/04/14	Résidentiel et commerces	1 251 299	1 388 123	4 170 739			5 558 862
8 Rue des recollets	57000 Metz	20/05/14	Résidentiel	148	253 430	60 927			314 357
9-11 Place du Chatelet	71100 Chalons sur Saone	04/06/14	Résidentiel	718	710 945	1 867 263			2 578 208
25 Rue du Temple	49400 Saumur	04/06/14	Résidentiel	597	569 980	1 499 959			2 069 939
66 Boulevard Gambetta	30000 Nimes	20/06/14	Résidentiel	706	847 283	1 966 652			2 813 935
4 Rue Maximilien Sébastien Foy	66000 Perpignan	16/07/14	Résidentiel	403	448 508	1 073 888			1 522 396
14 Rue de l'hôpital	30100 Villeneuve les Avignons	31/07/14	Résidentiel	914	1 515 000	2 569 896			4 084 896
1 Place de la porte de Paris	77000 Melun	14/11/14	Résidentiel	783	1 100 000	1 969 915			3 069 915
14 Rue de l'hôpital	30100 Villeneuve les Avignons	16/03/15	Résidentiel	594	900 000	1 539 546			2 439 546
Ilôt Pasteur (*) 6 à 14 Grand Rue Place Pasteur	25000 Besançon	29/05/15	Résidentiel	1 664	2 101 170	4 975 177			7 076 347
2-4 Rue des réservoirs	78000 Versailles	03/06/15	Résidentiel	434	1 627 328	1 970 794			3 598 122
1 bis à 7 Rue Portail Magnanen	84000 Avignon	03/06/15	Résidentiel	635	934 850	1 238 702			2 173 552
7 rue des feuillants	86000 Poitiers	16/06/15	Résidentiel	833	1 053 029	2 221 291			3 274 320
<b>Total 2016</b>			<b>17 immeubles</b>	<b>12 865</b>	<b>17 733 433</b>	<b>37 348 301</b>	<b>48 790 000,00*</b>	<b>3 550 815,00</b>	<b>55 081 734</b>
<b>Total 2015</b>			<b>17 immeubles</b>	<b>12 865</b>	<b>17 755 762</b>	<b>28 122 744</b>	<b>40 472 000,00</b>	<b>2 826 000,00</b>	<b>45 878 506</b>

\* en l'état actuel d'avancement des travaux.

Le document détaillant la nouvelle valeur d'expertise 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	17 755 762,00	40 472 000,00	17 733 433,10	48 790 000,00
Agencements et installations	28 122 744,15		37 348 301,29	
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Créances rattachées aux titres de participation				
<b>Sous-total 1</b>	<b>45 878 506,15</b>	<b>40 472 000,00</b>	<b>55 081 734,39</b>	<b>48 790 000,00</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				
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>45 878 506,15</b>	<b>40 472 000,00</b>	<b>55 081 734,39</b>	<b>48 790 000,00</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	6 671,08	6 671,08	22 361,82	22 361,82
Locataires douteux	2 370,00	2 370,00	29 658,91	29 658,91
Provisions pour dépréciation des créances	-2 370,00	-2 370,00	-24 700,91	-24 700,91
Autres créances	230 123,92	230 123,92	344 929,91	344 929,91
<b>Sous-total 2</b>	<b>236 795,00</b>	<b>236 795,00</b>	<b>372 249,73</b>	<b>372 249,73</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	1 007 855,51	1 007 855,51		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	12 278 529,59	12 278 529,59	4 050 156,45	4 050 156,45
<b>Sous-total 3</b>	<b>13 286 385,10</b>	<b>13 286 385,10</b>	<b>4 050 156,45</b>	<b>4 050 156,45</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
	-6 301,00	-6 301,00	-28 985,00	-28 985,00
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-26 685,00	-26 685,00	-75 404,00	-75 404,00
Dettes d'exploitation	-550 599,09	-550 599,09	-233 203,34	-233 203,34
Dettes diverses	-28 357,17	-28 357,17	-119 218,41	-119 218,41
<b>Sous-total 4</b>	<b>-605 641,26</b>	<b>-605 641,26</b>	<b>-427 825,75</b>	<b>-427 825,75</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>12 911 237,84</b>	<b>12 911 237,84</b>	<b>3 965 595,43</b>	<b>3 965 595,43</b>
<b>Compte de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	173 567,62		153 503,65	
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>	<b>173 567,62</b>	<b>0,00</b>	<b>153 503,65</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>58 963 311,61</b>		<b>59 200 833,47</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>53 383 237,84</b>		<b>52 755 595,43</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.

## 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	58 958 125,00			58 958 125,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
<b>Sous-total 1</b>	<b>58 958 125,00</b>		<b>0,00</b>	<b>58 958 125,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	10 404 375,00			10 404 375,00
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-10 404 375,00			-10 404 375,00
Prélèvement sur prime de fusion				
Remboursement prime d'émission sur cession				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</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	-76 196,62	81 383,23	-0,19	5 186,42
<b>Sous-total 3</b>	<b>-76 196,62</b>	<b>81 383,23</b>	<b>-0,19</b>	<b>5 186,42</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2016			237 522,05	237 522,05
Acomptes sur distribution 2016				
Résultat de l'exercice 2015	81 383,23	-81 383,23		
Acomptes sur distribution 2015				
<b>Sous-total 4</b>	<b>81 383,23</b>	<b>-81 383,23</b>	<b>237 522,05</b>	<b>237 522,05</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>58 963 311,61</b>	<b>0,00</b>	<b>237 521,86</b>	<b>59 200 833,47</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Résidentiel/Commerces	45 878 506	40 472 000	55 081 734	48 790 000
<b>TOTAL</b>	<b>45 878 506</b>	<b>40 472 000</b>	<b>55 081 734</b>	<b>48 790 000</b>

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2016

### 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			11 701,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	105,00		1 771,15	
Grosses réparations				
Autres charges immobilières	1 413 205,37		136 963,15	
<b>Sous-total 1</b>		<b>1 413 310,37</b>		<b>150 435,30</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Diverses charges d'exploitation	154 829,07		222 218,83	
Dotation aux amortissements d'exploitation	8 265,13		15 972,29	
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	2 370,00		24 700,91	
Provisions pour grosses réparations				
Autres provisions d'exploitation	6 301,00		22 684,00	
Autres charges	0,01		3 400,00	
<b>Sous-total 2</b>		<b>171 765,21</b>		<b>288 976,03</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges financières diverses	112,78		86,53	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>112,78</b>		<b>86,53</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
<b>Sous-total 4</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>1 585 188,36</b>		<b>439 497,86</b>
<b>PRODUITS (HORS TAXES)</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>				
Loyers	125 687,56		646 397,35	
Charges facturées			11 701,00	
Produits annexes	3 825,84		2 189,99	
<b>Sous-total 1</b>		<b>129 513,40</b>		<b>660 288,34</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation			2 370,00	
Transfert de charges d'exploitation	1 389 102,72		-4 091,68	
Autres produits				
<b>Sous-total 2</b>		<b>1 389 102,72</b>		<b>-1 721,68</b>
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers	105 655,47		18 452,86	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>105 655,47</b>		<b>18 452,86</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	42 300,00		0,39	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous-total 4</b>		<b>42 300,00</b>		<b>0,39</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>1 666 571,59</b>		<b>677 019,91</b>
<b>RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]</b>		<b>81 383,23</b>		<b>237 522,05</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.

## 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 3, 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 d'ouverture au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2016
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	17 755 762,00	-22 328,90		17 733 433,10
Agencements et installations	28 122 744,15	9 225 557,14		37 348 301,29
Immobilisations en cours				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>45 878 506,15</b>	<b>9 203 228,24</b>	<b>0,00</b>	<b>55 081 734,39</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>45 878 506,15</b>	<b>9 203 228,24</b>	<b>0,00</b>	<b>55 081 734,39</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				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</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>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## 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	2 370,00	24 700,91	2 370,00	24 700,91
Risques locatifs				
Charges non récupérables et vacantes	6 301,00	22 684,00		28 985,00
Travaux de grosse réparation				
<b>TOTAL</b>	<b>8 671,00</b>	<b>47 384,91</b>	<b>2 370,00</b>	<b>53 685,91</b>

## État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2016
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	26 685,00		75 404,00	75 404,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	550 599,09	233 203,34		233 203,34
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes d'exploitation				
Dettes aux associés				
Dettes fiscales		26 696,00		26 696,00
Autres dettes diverses	28 357,17	92 522,41		92 522,41
<b>TOTAL</b>	<b>605 641,26</b>	<b>352 421,75</b>	<b>75 404,00</b>	<b>427 825,75</b>

## État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	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>				
Fournisseurs d'immobilisation				
Créances locataires	6 671,08	27 319,82		27 319,82
Créances fiscales	154 334,00	164 546,00		164 546,00
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances	75 789,92	180 383,91		180 383,91
<b>TOTAL</b>	<b>236 795,00</b>	<b>372 249,73</b>		<b>372 249,73</b>

# Compléments d'informations

## 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 risques et charges				
Reprise de provision pour créances douteuses		2 370,00		2 370,00
Reprises de provisions pour remise en état				
Reprises de provisions pour grosses réparations				
<b>Total</b>		<b>2 370,00</b>		<b>2 370,00</b>
<b>Autres charges immobilières</b>				
Frais d'acquisition des immobilisations	1 389 102,72		1 393 194,40	-4 091,68
Charges locatives et copropriétés non récupérées		6 981,40		6 981,40
Frais de contentieux		2 565,79		2 565,79
Impôts fonciers non refacturables	16 825,00	42 215,00		59 040,00
Taxes additionnelles				
Taxes sur les ordures ménagères		633,03		633,03
TVA non récupérable				
Droit d'enregistrement				
Honoraires	752,25	71 082,36		71 834,61
Divers	6 630,40		6 630,40	
<b>Total</b>	<b>1 413 310,37</b>	<b>123 477,58</b>	<b>1 399 824,80</b>	<b>136 963,15</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>				
Rémunération de la Société de Gestion	26 601,24	49 952,46		76 553,70
Honoraires Commissaires aux comptes	13 116,42		11,99	13 104,43
Honoraires divers	22 440,00		2 126,40	20 313,60
Frais d'assemblée et de Conseil	63 257,83	15 868,42		79 126,25
Fonds dépositaires	21 717,74	3 969,45		25 687,19
Frais et commissions bancaire	7 695,84		262,18	7 433,66
Rémunération du Conseil de Surveillance		3 400,00		3 400,00
Divers	0,01		0,01	
<b>Total</b>	<b>154 829,08</b>	<b>73 190,33</b>	<b>2 400,58</b>	<b>225 618,83</b>
<b>Autres charges</b>				
Dotations aux provisions pour risques et charges	6 301,00	16 383,00		22 684,00
Dotations aux provisions pour créances douteuses	2 370,00	22 330,91		24 700,91
Dotations aux provisions pour grosses réparations				
<b>Total</b>	<b>8 671,00</b>	<b>38 713,91</b>		<b>47 384,91</b>

# Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 19 des statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur la gestion de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3 au titre de l'exercice 2016.

Après une première période de trois exercices, durant laquelle notre SCPI a collecté des capitaux et constitué son patrimoine, les premiers membres du Conseil de Surveillance, choisis parmi les fondateurs, ont laissé leur place à de nouveaux conseillers élus parmi les souscripteurs. De ce fait, l'Assemblée Générale Ordinaire du 1<sup>er</sup> juillet 2016 a procédé à l'élection de l'intégralité du Conseil de Surveillance. Les neuf membres élus à cette occasion vous remercient pour votre confiance. Le nouveau conseil, lors de sa première réunion en décembre 2016, a nommé M Jean-Pierre BARBELIN comme président, Mme Frances CUI comme vice-présidente et M François-Noël BESSE-DESMOULIERES comme secrétaire.

Depuis le début de l'exercice 2016, le Conseil de Surveillance s'est réuni à deux reprises afin d'examiner l'activité de la société, le marché des parts ainsi que les comptes qui vous sont présentés.

Pour accomplir notre mission d'assistance et de contrôle, la Société de Gestion nous a communiqué toutes les informations et documents pouvant nous être nécessaires.

Par ailleurs, le Commissaire aux comptes a répondu à toutes les interrogations du conseil.

## Patrimoine

Au 31/12/2016, le patrimoine de votre SCPI est constitué de 15 immeubles, qui représentent 220 logements et 8 commerces, situés à 84 % en province et à 16 % en région parisienne.

195 lots, dont 6 commerces, ont déjà été livrés et 33, dont 2 commerces, le seront en 2017. L'intégralité du patrimoine sera ainsi livrée.

La valeur d'expertise du patrimoine, hors droits hors taxes, est de 52 245 000 € au 31/12/2016, en baisse de 1,47 % par rapport au 31/12/2015. En y ajoutant la valeur nette des autres actifs, la valeur de réalisation de votre SCPI est de 52 755 595,43 € soit 1 901,45 € par part au 31/12/2016.

## Gestion immobilière

11 logements sont vacants au 31/12/2016, compte non tenu des 42 logements et 4 commerces livrés deuxième quinzaine de décembre.

Le taux d'occupation financier est de 82 % pour l'année 2016 et de 91 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2016, occupation rapportée au périmètre des lots livrés.

Les loyers facturés en 2016 s'élèvent à 647 397 €, en forte progression par rapport à 2015. Ces exercices ne sont toutefois pas comparables en période de livraison et de mise en location de notre patrimoine. La première année complète de mise en location devrait être l'année 2018.

Le coût des impayés est d'environ 3,7 % des loyers. Le Conseil de Surveillance a attiré l'attention de la Société de Gestion sur la nécessaire maîtrise de ces impayés.

## Résultats et distribution

Le résultat s'élève à 237 522,05 €, soit 8,56 € par part.

Compte tenu de la nécessité de constituer un report à nouveau significatif, aucune distribution n'a été réalisée en 2016. La première distribution devrait intervenir au titre du 4<sup>e</sup> trimestre 2017.

Le report à nouveau a été porté à 8,75€ par part au 31/12/2016, après affectation du résultat.

## Marché des parts

Il n'y a pas eu de marché secondaire au cours de l'exercice 2016 et 114 parts sont en attente de cession au 31/12/2016.

## Conclusion

Le Conseil de Surveillance, lors de sa dernière réunion, a pris connaissance et a débattu du rapport de la Société de Gestion et des résolutions.

Le Conseil de Surveillance prend acte des différentes valeurs de la SCPI précisées dans les résolutions.

Aussi, nous recommandons aux associés d'adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à leur approbation.

**Pour le Conseil de Surveillance,  
Le président du Conseil de Surveillance.**

**NB : Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance soit en donnant procuration, de manière à éviter une deuxième convocation de l'Assemblée Générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.**

# 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 3, 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 constitutive du 10 avril 2012. 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 237,5 € par part souscrite soit 9,25 % hors taxes du prix de souscription, prime d'émission incluse.

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

- Afin d'assurer l'administration de la société et la gestion des biens sociaux, une commission de gestion plafonnée à 10 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets encaissés par la S.C.P.I.

À ce titre, le montant comptabilisé en charges, au cours de l'exercice 2016, s'élève à € 76 553,70.

- En cas de 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 de la transaction.

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 de parts par voie de succession, divorce ou donation, un forfait de 100 € hors taxes.

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*

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat du dernier exercice clos s'élevant à 237 522,05 € en totalité au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à 242 708,47 € soit 8,75 € par part.

### Sixième résolution

#### *Approbation des valeurs de la SCPI*

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

- valeur nette comptable : 59 200 833,47 € soit 2 133,75 € par part,
- valeur de réalisation : 52 755 595,43 € soit 1 901,45 € par part,
- valeur de reconstitution : 59 086 266,88 € soit 2 129,62 € 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 décide de ratifier la rémunération de 3 400 € versée au Conseil de Surveillance au titre du dernier exercice clos, et 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

#### *Autorisation d'emprunt*

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

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

### Onzième résolution

#### *Pouvoirs en vue des formalités*

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

# Annexe I

## Recommandations pratiques pour voter

### Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

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

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

#### I - Convocation et vote par voie postale

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

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

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

#### Vous souhaitez assister à l'Assemblée :

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

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

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

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

#### Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :

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

##### 1 Voter par correspondance

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

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

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

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

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

Le formulaire doit ensuite être :

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

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

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

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

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

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

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

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

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

##### 4 Panacher votre vote :

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

► Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique 1.

► Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

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

► **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

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

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

# Annexe I

## Recommandations pratiques pour voter

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

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

➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;

➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

### **II - Convocation et vote par voie électronique**

Vous avez donné votre accord écrit avant le 21/03/2017 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 ...**

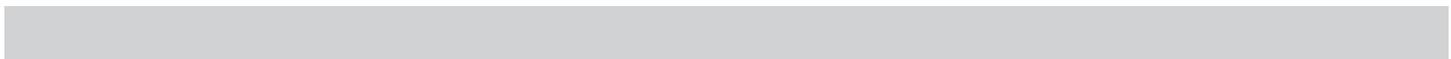
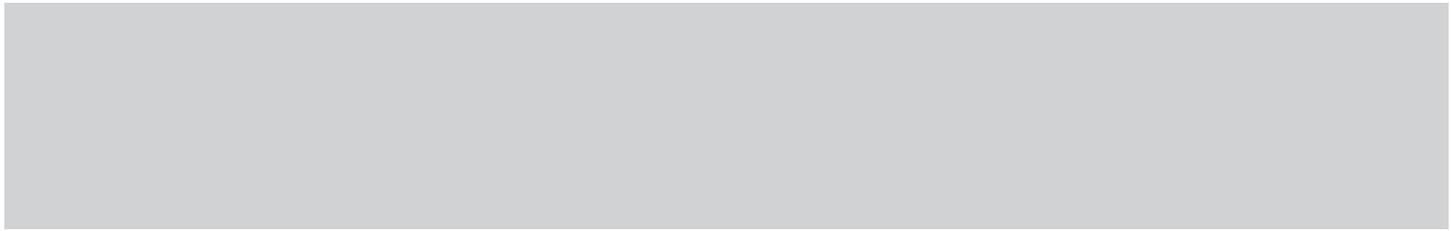
**...vous souhaitez assister au 2<sup>nd</sup> tour :**

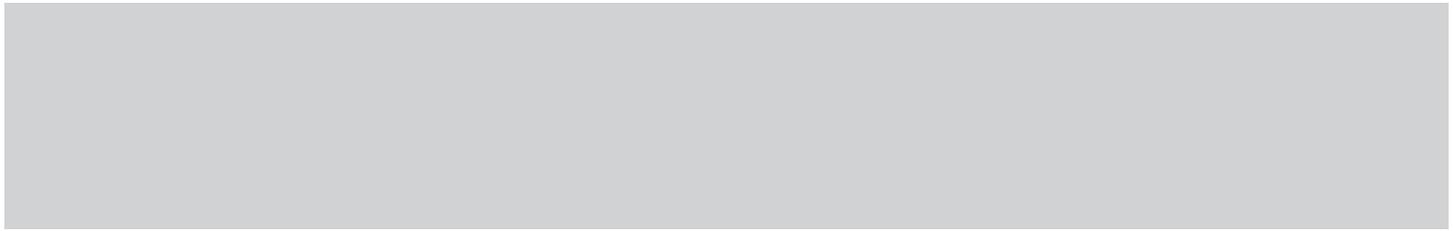
Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

**...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 3 – Société Civile de Placement Immobilier  
Visa SCPI n°12-08 du 11/04/2012.  
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)

