
La confiance
ça se mérite

Amundi

Rapport Annuel 2017

Reximmo Patrimoine

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Fixe
de type Malraux

Immobilier

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2017	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	14
Situation des investissements au 31 décembre 2017	17
Comptes annuels au 31 décembre 2017	18
Règles et méthodes comptables	22
Compléments d'informations	23
Rapport général du Conseil de Surveillance	26
Rapports des Commissaires aux Comptes	27
Texte des résolutions	29
Annexe aux résolutions	30
Annexe I - Recommandations pratiques pour voter	31

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2017

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

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

Conseil de Surveillance - Reximmo Patrimoine

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

Commissaires aux Comptes

Titulaires	KPMG AUDITEURS ET CONSEILS ASSOCIÉS
Suppléants	Isabelle GOALEC AEG FINANCES

Expert en évaluation immobilière

VIF EXPERTISE

Chiffres clés

au 31 décembre 2017

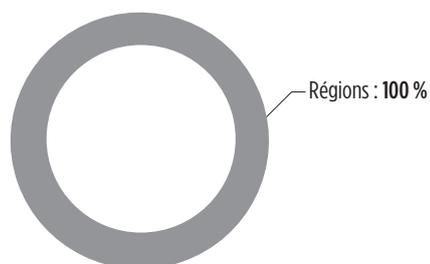
Date de création	2009
Nombre de parts	5 685
Valeur de réalisation	19 363 690,71 €
Nombre d'associés	1 058
Nombre d'immeubles	5
Surface du patrimoine	6 812 m ²
Nombre de locataires	104
Taux d'occupation Financier Annuel	85,38 %
Résultat par part	52,30 €
Dividende par part (non optant PFNL)	52,00 €
Dividende par part (optant PFNL)	52,00 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2017) ⁽¹⁾	48,46 €

PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire

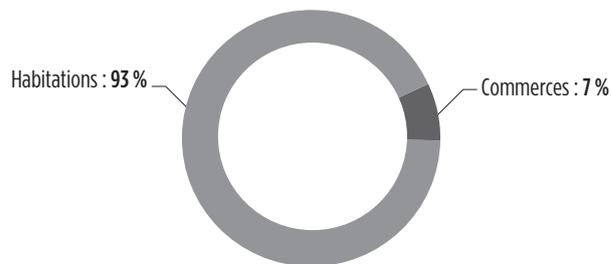
(1) Le report à nouveau tient compte de l'incorporation de 7,86 € par part suite au changement de méthode de provisionnement des gros travaux en application du nouveau plan comptable en vigueur.

Répartition du patrimoine en surface

Par zones géographiques



Par types de locaux



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 2017 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier résidentiel en 2017 et les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année.

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

Le contexte macro-économique

L'année 2017 a été marquée avant tout par des chiffres économiques nettement meilleurs qu'attendu, montrant le déroulement d'un cycle de croissance bien synchronisé à l'échelle mondiale. Les surprises positives ont été particulièrement fortes et régulières en zone euro, une dynamique de croissance très robuste s'est maintenue aux Etats-Unis et en Chine et les autres pays émergents sont restés sur la trajectoire d'amélioration initiée en 2016. Du point de vue des risques politiques, alors qu'un virage protectionniste était redouté en début d'année aux Etats-Unis, les décisions en ce sens sont restées très limitées en 2017. En zone euro, les risques pour l'intégrité des institutions européennes ont fortement diminué à l'issue des élections françaises du printemps. Dans le monde émergent, si l'année a été marquée par quelques tensions géopolitiques, le 19ème Congrès du Parti communiste chinois a donné une impression de stabilité et de nouvelles directions claires pour la politique économique.

La Banque Centrale Européenne a annoncé, en octobre 2017, une extension de son programme d'achat d'actifs au moins jusqu'en septembre 2018, assortie d'une diminution du volume des achats mensuels (effective à partir de janvier 2018).

Les taux allemands ont légèrement monté en 2017 alors que les taux américains ont fini l'année à peu près là où ils l'ont commencée. Le principal événement de 2017 sur le marché des changes a été la forte appréciation de l'euro face au dollar.

En 2017, la France a connu une croissance économique de 2 %, après 1,1 % en 2016. Il faut remonter à 2011 pour observer une croissance supérieure ou égale à 2 %. Ce résultat favorable a été alimenté par la demande intérieure, dont l'investissement qui a augmenté de 3,8 % en 2017.

2017 a aussi signé le retour de la confiance des ménages à des niveaux supérieurs à leur moyenne de longue période sur fond de baisse du chômage : en France métropolitaine, celui-ci est passé à 8,6 % au 4^e trimestre 2017 contre 9,7 % un an plus tôt. C'est un point bas en 8 ans.

Sources : Recherche Amundi, Insee, enquête emploi (février 2018)

Le marché de l'immobilier résidentiel

Marché de l'acquisition

Au-delà de facteurs structurels (désir d'être propriétaire, démographie, décohabitation, etc.) le marché a été favorisé par 2 facteurs : les taux de crédit bas et, surtout en début d'année, les mesures fiscales (Prêt à Taux Zéro (PTZ), Pinel). Après avoir atteint un point bas fin 2016, à 1,5 %, les taux de crédit à long terme (hors assurances) ont remonté légèrement depuis le début de l'année et atteignaient 1,64 % en novembre. Ce bas niveau et leur faible remontée ont favorisé les effets d'aubaine.

Après une hausse des ventes dans l'ancien en 2016 avec 845 000 transactions (+6 % sur 1 an), les ventes se sont encore intensifiées en 2017 : en cumul sur 12 mois, 957 000 ventes ont été recensées (chiffres à fin novembre 2017). Elles devraient atteindre un nouveau record en 2017, autour de 960 000 unités soit +13 % environ sur un an.

2017 a été marquée par une accélération graduelle des prix dans l'ancien. Cette croissance des prix reste modérée par rapport à celle des années 2000. À Paris, les hausses des prix sont marquées, 7,8 % sur un an en 2017. Les situations sont toutefois hétérogènes. Par exemple, en région où la SCPI est principalement investie, sur la période du 01/12/2016 au 30/11/2017, le prix médian* des appartements anciens a varié sur 1 an de +12,9 % à Bordeaux, +5,2 % à Lyon, -5 % à Toulon, +9,5 % à Saumur ; +6,2 % à Nîmes ; -4,8 % à Avignon ; -9 % à Carpentras et -10,7 % à Albi d'après les Notaires de France - base de données PERVAL.

Marché de la location

La mobilité résidentielle du secteur privé, qui est un indicateur de l'activité, a poursuivi sa baisse entamée à l'automne 2016. En 2017, le taux de mobilité atteint 28,4 % (à novembre 2017) et descend légèrement sous la barre de sa moyenne historique.

Les loyers de marché dans le secteur privé ont baissé en moyenne de -1,2 % en 1 an (chiffres à fin novembre). C'est la 2^e fois qu'une telle baisse est enregistrée depuis 1998. Si des hétérogénéités existent, la baisse observée a été assez répandue, plus de 50 % des villes de plus de 10 000 habitants étant touchées. Sur les 39 villes de plus de 100 000 habitants, une baisse annuelle est constatée dans 17 d'entre elles. A titre d'illustration, le loyer des appartements anciens a varié sur 1 an de -0,3% à Bordeaux, +2,2 % à Lyon, +0,3 % à Toulon, -0,2% à Saumur ; +2,0 % à Nîmes ; +0,9% à Avignon ; -2,7 % à Carpentras et +0,4 % à Albi en 2017 d'après www.clameur.fr.

Les perspectives 2018

Si des facteurs structurels comme la volonté d'accéder à la propriété ou la démographie resteront favorables à l'immobilier résidentiel, la capacité d'achat immobilier des ménages devrait reculer en 2018, sous le double effet de la hausse des prix et de la hausse du taux d'emprunt. Au final, les ventes dans l'ancien devraient connaître un repli par rapport à l'année record qu'a été 2017 tout en restant assez dynamiques.

Dans le neuf, un recul des transactions plus net est envisagé du fait du recentrage des dispositifs Pinel et PTZ sur les zones tendues dès 2018.

* définition prix médian : le prix médian est celui qui indique que la moitié des transactions ont eu cours à un prix inférieur et l'autre moitié à un prix supérieur.

Sources : Clameur, Crédit Agricole, Insee-Notaires, Ministère de l'Ecologie Notaires de France, CGEDD, Insee (Février 2018)

Résumé de l'activité de la SCPI Reximmo Patrimoine en 2017

Le taux d'occupation annuel de la SCPI s'élève à 85,38 %. Ce taux reflète une importante activité locative sur votre SCPI qui a enregistré 38 libérations et 41 relocations, soit un taux de mobilité des locataires de près de 33 %, taux plus élevé de 5 points que celui de la moyenne nationale (28 %).

Par ailleurs après avoir été vacant toute l'année, le local commercial de Brest a trouvé un preneur en fin d'année avec une prise d'effet du bail au 1^{er} janvier 2018.

Le résultat annuel de votre SCPI a permis de procéder à une distribution de 52 € par part sur l'année conforme avec les prévisions fixées en début d'année.

Changement de méthode 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^{er} janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision pour gros entretien.

Les comptes de Reximmo Patrimoine

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

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	651 604,40	650 170,52	-0,22 %
Produits financiers ⁽²⁾	156,35	55,86	-64,27 %
Sous-total	651 760,75	650 226,38	-0,24 %
Charges immobilières⁽³⁾	-94 367,94	-122 423,95	29,73 %
Frais généraux	-165 765,57	-168 061,15	1,38 %
Travaux de remise en état		-32 153,49	
Provisions nettes⁽⁴⁾	-51 225,23	-15 661,71	-69,43 %
Provisions pour charges non récupérables	-12 496,53	-22 592,37	80,79 %
Charges financières sur emprunts			
Résultat exceptionnel	93 833,83	8 000,44	-91,47 %
RÉSULTAT COMPTABLE	421 739,31	297 334,15	-29,50 %
Résultat comptable par part	74,18	52,30	-29,50 %
Dividendes par part sur Non-Optant au PFNL	63,00	52,00	-17,46 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part ⁽⁵⁾	40,30	48,46 ⁽⁵⁾	20,24 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative.

(2) produits de rémunération des comptes bancaires.

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

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

(5) le report à nouveau tient compte de l'incorporation de 7,86 € suite au changement de méthode de provision en application du nouveau plan comptable en vigueur au 1^{er} janvier 2017.

Les produits

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	644 971,60	643 654,80	-0,20 %
Autres produits	6 632,80	6 515,72	
Produits financiers	156,35	55,86	-64,27 %
Total	651 760,75	650 226,38	-0,24 %

Les perspectives 2018 de la SCPI Reximmo Patrimoine

La Société de Gestion prévoit au titre de l'exercice 2018, un résultat de 52 € par part.

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 88,16 % au 1^{er} trimestre, de 84,69 % au 2^e trimestre, de 82,35 % au 3^e trimestre, et de 86,29 % au 4^e trimestre 2017.

Le taux d'occupation annuel est de 85,38 % en 2017.

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

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

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2017, 13 lots sont vacants (12 logements et 1 commerce).

Les baux 2017

En 2017, 41 baux ont été signés.

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

Charges immobilières (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-4 083,01	-14 481,87	n/a
Assurances	-4 399,74	-7 029,39	59,77 %
Honoraires	-4 966,31	-6 541,64	31,72 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-75 872,56	-89 495,08	17,95 %
Autres	-5 046,32	-4 875,97	-3,38 %
Total	-94 367,94	-122 423,95	29,73 %

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors travaux et remises en état) non récupérables auprès des locataires : charges sur les locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail. La ventilation par nature figure dans le tableau ci-dessus.

Provision pour gros entretien (PGE)

Le nouveau plan comptable applicable aux SCPI modifie le mode de détermination de la provision pour grosses réparations devenue provision pour gros entretien.

Cette provision était constituée d'un pourcentage sur les loyers, elle est maintenant constituée à partir du plan pluri-annuel.

La SCPI n'a pas eu à constituer de provisions pour gros entretien au titre de l'exercice 2017.

Rapport de la Société de Gestion

Remises en état

Les remises en état s'établissent à 32 153,49 € sur l'exercice.

Ce chiffre est constitué des dépenses d'entretien engagées sur ordres de services lancés.

Libellés	(en euros)
Carcassonne	1 939,08
Brest	27 036,51
Nîmes	3 177,90
Total	32 153,49

Frais généraux

Frais de gestion (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-75 595,22	-76 042,75	0,59 %
Honoraires de commissaires aux comptes	-12 104,43	-13 104,43	8,26 %
Frais divers de gestion	-78 065,92	-78 913,97	1,09 %
Total	-165 765,57	-168 061,15	1,38 %

Les frais généraux comportent :

- la commission de gestion calculée au taux de 12 % TTC sur les recettes locatives et les produits financiers encaissés,
- les honoraires de Commissaires aux Comptes,
- les frais divers de gestion incluent notamment :
 - les coûts liés à la communication faite aux associés et les frais d'Assemblée Générale pour 52 240 €,
 - les honoraires de relocations pour 17 061 €,
 - les honoraires d'expertise pour 5 203 €,
 - les frais bancaires pour 4 202 €.

Détail du calcul des commissions

Nature (en euros)	Base	Taux	Commissions
Recettes locatives encaissées	633 633,75	12,00 %	76 036,05
Produits financiers perçus	55,86	12,00 %	6,70

Les contentieux

Contentieux locatifs

Dépréciations des créances locataires (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	-33 917,12	-61 795,23	-82,19 %
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	-33 654,07	-27 303,55	18,87 %
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	5 775,96	11 641,84	n/a
Stock fin de période	-61 795,23	-77 456,94	-25,34 %

Contentieux significatifs

Il est rappelé que les créances locatives font systématiquement l'objet d'une provision intégrale pour créances douteuses (dépôt de garantie déduit) dès lors que la créance est âgée de plus de trois mois.

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2017 à 77 456,94 € contre 61 795,23 € en 2016, soit une dotation nette annuelle de 15 661,71 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 27 303,55 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 11 641,84 € résultant des actions de recouvrement,
- Nous constatons que 98,5 % des dotations nettes annuelles aux provisions pour créances douteuses concernent des locataires présents et 1,5 % visent des locataires partis.

L'activité du contentieux met tout en œuvre pour recouvrer les sommes dues par ces locataires mais également pour raccourcir au mieux les délais d'occupation de nos débiteurs avant leur expulsion. Ceci pour permettre de relouer les logements concernés dans les meilleurs délais.

Charges financières sur emprunt

Néant.

Les résultats

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Résultat comptable	421 739,31	297 334,15	-29,50 %
Résultat comptable par part *	74,18 *	52,30	-29,50 %

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance), le résultat de l'exercice s'élève à 52,30 €.

* dont 16,50 € par part de résultat exceptionnel.

La distribution

La distribution courante de 2017

La distribution courante de l'exercice 2017 s'est établie à 295 620 € et représente 52,00 € par part non optant au PFNL perçu en 2017.

Acomptes de distribution et report à nouveau (en euros)	2017	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	229 089,82	40,30
Résultat comptable	297 334,15	52,30
Distribution annuelle non-optant au PFNL	-295 620,00	-52,00
Distribution de Plus-Value Immobilière	0,00	0,00
Impact changement de méthode du calcul PGR/PGE*	44 663,60	7,86
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	275 467,57	48,46

*PGR/PGE : provision grosses réparations / provision gros entretien

La distribution prévisionnelle 2018

La Société de Gestion prévoit une distribution de 52 € par part.

Toutefois, compte tenu des incertitudes sur les niveaux du poste contentieux, les taux de mobilité des locataires et les travaux de remise en état nécessaires consécutifs aux libérations de locaux, cet objectif de distribution pourrait être révisé en cours d'année.

Les expertises

La société VIF EXPERTISE, expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2017 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de REXIMMO Patrimoine.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier est estimée à 19 800 000,00 € hors droits et à 21 200 000,00 € droits inclus, cette dernière valeur étant à rapprocher de la valeur d'acquisition décaissée hors droits des immeubles augmentée des budgets de travaux de rénovation soit 24 358 347,86 € au 31/12/2017.

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

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

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

Selon cette méthodologie, la valeur retenue par la Société de Gestion pour le calcul de la valeur de réalisation de votre SCPI est de 19 285 321,00 € au 31/12/2017.

La somme de cette valeur vénale et de la valeur nette des autres actifs de la société conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2017 de 19 363 690,71 € soit 3 406,10 € par part.

(en euros)	2016	2017	Évolution 2016/2017
Valeur de réalisation	20 793 171,95	19 363 690,71	-6,87 %

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

La politique de cessions et d'acquisitions

Aucune acquisition ou cession n'a eu lieu en 2017.

Le marché des parts

Marché secondaire

5 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2017.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
30/11/2017	5	2 015,00

17 parts sont en attente de cession au 31/12/2017, soit 0,30 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'année 2017.

Performance

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

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2017 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles.

a. Risque d'investissement immobilier

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

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

b. Risque de contrepartie

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

c. Risque de liquidité

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

d. Risques de taux et de change

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

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

e. Risque lié au levier

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

f. 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.

Rapport de la Société de Gestion

La fiscalité des associés des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2018

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. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont imposés au taux forfaitaire unique de 12,8 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % pour les revenus de capitaux mobiliers ; 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 d'acompte, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux suscités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter irrémédiablement et de façon globale pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu (IR) à la place du taux unique de 12,8 %. Dans ce cas, l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus est applicable.

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 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

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

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

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

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

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

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 36,2 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

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 taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'abattement pour durée de détention est applicable uniquement pour les titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable et globale pour l'imposition au barème de l'IR.

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 les résidents. Ils sont soumis au barème normal 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 de 17,2 %.

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

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques, versés depuis le 1^{er} janvier 2018, sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus, à condition que le bénéficiaire des revenus justifie préalablement de sa résidence.

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

Les produits de placements à revenu fixe, qui sont versés depuis le 1^{er} janvier 2013, dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana, 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.

¹) Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 - 10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 57 33 83 00 - Télécopie 01 57 33 83 50.

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 et étrangères réalisées par la SCPI, lorsque ces plus-values ne sont pas exonérées en France. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour durée de détention (IR+PS). La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

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

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 % ; ce taux passe à 12,8 % pour les plus-values réalisées à compter du 1^{er} janvier 2018.

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

Spécificités du dispositif Malraux (à partir de 2009)

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

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

Fiscalité pour une part (en €) ⁽¹⁾

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
52,30	52,00	71,26	71,25	0,01

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2017.

Rapport de la Société de Gestion

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

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

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

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

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

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

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il juge nécessaire, un Vice-Président, un Secrétaire. Les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance sont précisés et complétés un règlement intérieur établi par la Société de Gestion et accepté par chacun des membres du Conseil de Surveillance.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président, soit de la Société de Gestion et selon les modalités fixées par le Règlement Intérieur. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation.

L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de Gestion en liaison avec le Conseil de Surveillance.

II - Contrôle interne, Conformité, Risques

1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM,

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

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables ;
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;

- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;

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

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

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

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

• **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

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

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

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

Tous deux procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

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

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué 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'ASPI, 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. Risques et Contrôle Permanent

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

III - 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 7 février 2017, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2016 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V. La politique applicable au titre de l'exercice 2016 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 7 février 2017 et reconduite en 2017.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2017, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2017, 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 120 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2017) s'est élevé à 10 341 892 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 8 523 175 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 : 1 818 717 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" (4 personnes au 31 décembre 2017) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (3 personnes au 31 décembre 2017), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) 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 :

Rapport de la Société de Gestion

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 et 5 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

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

2. Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Rentabilité ;
- 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 ...),
- 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 en 2011 dès la promulgation de la première loi sur le Grenelle de l'environnement développé une charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Dans ce cadre, Amundi Immobilier mesure en liaison avec son partenaire Sinteo la performance énergétique de l'ensemble de ses actifs sous gestion (France et Etranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Cet outil de mesure, construit autour de six critères principaux (énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être), s'impose un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion d'une part et mesurer préalablement à l'acquisition chaque nouvel investissement d'autre part. Cet outil permet d'identifier de manière prospective pour chaque bâtiment ses performances intrinsèques, l'impact de son utilisation par ses occupants et son potentiel de valorisation énergétique.

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 un confort des utilisateurs optimisé, ce qui est un gage de stabilité et pérennité 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. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte en 2017.

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.

Dans ce cadre, en 2017, Amundi Immobilier demeure l'un des acteurs du groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014, qui après avoir rédigé en 2016 une "Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier", travaille en 2018 à la création d'un label ISR pour les fonds immobiliers.

Amundi Immobilier a également confirmé son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs. 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.

Cet engagement d'Amundi Immobilier s'est notamment traduit par la publication d'un guide didactique sur la prise en compte des exigences de reporting de l'article 173-VI de la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte promulguée en 2015.

Amundi Immobilier a renforcé sa politique ISR et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion des actifs. Cet axe prend la forme d'installation de ruchers en toiture de ses bâtiments participant ainsi à la promotion de l'apiculture urbaine et luttant contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs.

Un atelier pédagogique sera organisé chaque année dans les immeubles concernés pour sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique. Pour la mise en œuvre de cette thématique additionnelle, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une TPE (Très Petite Entreprise) d'apiculture urbaine.

Sur REXIMMO Patrimoine

Chaque fois que les immeubles nécessitent la réalisation de travaux, ceux-ci sont effectués en intégrant une contrainte d'amélioration des performances énergétiques et thermiques. Cela permet de rajeunir "l'âge énergétique" de l'immeuble et donc par conséquent d'améliorer la performance environnementale de la SCPI.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2016	2017
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution		
Valeur comptable	24 426 058,25	24 436 717,57
Valeur de réalisation	20 793 171,95	19 363 690,71
Valeur de reconstitution	23 235 487,16	21 687 333,60
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	4 285,40	4 298,46
Valeur de réalisation	3 649,25	3 406,10
Valeur de reconstitution	4 087,16	3 814,83

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 passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion.

Valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

(en euros)	2013	2014	2015	2016	2017
Montant du capital nominal au 31 décembre	24 161 250	24 161 250	24 161 250	24 161 250	24 161 250
Nombre de parts au 31 décembre	5 685	5 685	5 685	5 685	5 685
Nombre d'associés au 31 décembre	1045	1046	1 049	1 054	1 058

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

Évolution du marché secondaire des parts

	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de parts cédées ou retirées				2	5
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12				0,04 %	0,09 %
Demandes de cessions ou de retraits en attente		4	12	27	17
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait					
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)					

Évolution du dividende

(en euros par part)	2013	2014	2015	2016	2017
Report à nouveau avant affectation du résultat	-10,81	17,34	29,08	29,11	40,30
Dividende versé au titre de l'année après PFNL		-35,00	-58,50	-63,00	52,00
PFNL/Dividende versé au Trésor					
Résultat de l'exercice	28,16	46,74	58,53	74,18	52,30
Impact changement de méthode PGR/PGE					7,86
Report à nouveau après affectation du résultat	17,34	29,08	29,11	40,30	48,46
Plus ou moins values comptables sur cession d'immeubles					

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2016	Variation	Réel 2017
Fonds collectés	28 425 000,00	0,00	28 425 000,00
Retraits de parts			
Fonds de réinvestissements			
Cession d'immeubles			
Commission de souscription	2 721 647,00		2 721 647,00
Achat d'immeubles	7 521 039,00	73 481,57	7 594 520,57
Achat d'immeubles en cours			
Frais d'acquisition	1 483 319,01		1 483 319,01
Travaux réalisés	16 761 510,90	2 316,39	16 763 827,29
Divers			
Solde	-62 515,91	-75 797,96	-138 313,87

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 31/12/2017 par date d'échéance :

(en euros)	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	Total
Montant total des factures concernées H.T.	8 001,00				8 001,00
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	2,25 %				2,25 %

Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 441-6 du code de commerces.

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard de la SCPI au 31/12/2017 par date d'échéance :

(en euros)	Créances non échues	3 à 4 mois	5 à 12 mois	> 12 mois	Total
Montant total des factures concernées H.T.	19 154,13	6 593,66	19 962,35	43 560,42	89 270,56
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice	2,87 %	0,99 %	2,99 %	6,53 %	13,38 %

Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 443-1 du code de commerce.

Tableaux annexes

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2013		2014		2015		2016		2017	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Revenus ⁽¹⁾										
Produits locatifs bruts	44,70	96,69 %	99,32	98,91 %	114,93	98,95 %	113,45	98,96 %	113,22	98,99 %
Produits de trésorerie avant prélèvement libératoire	1,53	3,31 %	0,11	0,11 %	0,08	0,07 %	0,03	0,02 %	0,01	0,01 %
Produits divers			0,98	0,98 %	1,14	0,98 %	1,17	1,02 %	1,15	1,00 %
Total des revenus	46,23	100,00 %	100,41	100,00 %	116,15	100,00 %	114,65	100,00 %	114,38	100,00 %
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	-5,58	-11,07 %	-11,51	-11,47 %	-13,25	-11,41 %	-13,30	-11,60 %	-13,38	-11,69 %
Autres frais de gestion	-15,43	-33,37 %	-12,81	-12,76 %	-12,83	-11,05 %	-12,57	-10,96 %	-13,17	-11,52 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %			-0,72	-0,63 %	-8,20	-7,17 %
Charges locatives non récupérables	-12,63	-27,32 %	-23,95	-23,85 %	-23,99	-20,65 %	-19,29	-16,83 %	-24,93	-21,80 %
Sous total charges externes	-33,64	-72,77 %	-48,27	-48,07 %	-50,07	-43,11 %	-45,88	-40,02 %	-59,68	-52,18 %
Amortissements										
- Patrimoine										
- Autres										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	-3,76	-3,24 %	-4,09	-3,57 %	0,00	0,00 %
- Autres	-2,59	-5,60 %	-5,40	-5,38 %	-3,78	-3,25 %	-6,98	-6,09 %	-3,79	-3,31 %
Sous total charges internes	-2,59	-5,60 %	-5,40	-5,38 %	-7,54	-6,49 %	-11,08	-9,66 %	-3,79	-3,31 %
Total des charges	-36,23	-78,37 %	-53,68	-53,46 %	-57,61	-49,60 %	-56,95	-49,68 %	-63,47	-55,49 %
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	-0,01	-0,01 %	-0,01	-0,01 %	-0,01	-0,01 %
Résultat courant	10,00	21,63 %	46,74	46,54 %	58,53	50,39 %	57,68	50,31 %	50,89	44,50 %
Produits exceptionnels	18,82	40,71 %					16,51	14,40 %	1,41	1,23 %
Charges exceptionnelles	- 0,02	0,04 %								
Résultat net comptable	28,80	62,30 %	46,74	46,55 %	58,53	50,39 %	74,18	64,71 %	52,30	45,73 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	28,16	60,91 %	-11,74	-11,69 %	-0,03	-0,03 %	-11,18	-9,76 %	-0,30	0,26 %
Revenus distribués avant PFNL			35,00	34,86 %	58,50	50,37 %	63,00	54,95 %	52,00	45,46 %
Dont plus-value immobilières réalisées										
Revenus distribués après PFNL			35,00	34,86 %	58,50	50,37 %	63,00	54,95 %	52,00	45,46 %

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

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

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m ²	Prix d'acquisition hors travaux hors droits (en euros)	Travaux réalisés hors droits (en euros)	Valeur vénale * hors droits (en euros)	Droits (en euros)	Valeur nette * comptable (en euros)
59 Rue Georges Clemenceau	11000 CARCASSONNE	08/04/11	Résidentiel et commerces	1 368	846 429,00	3 003 615,08			3 850 044,08
4 Place Guynemer	11100 NARBONNE	20/06/11	Résidentiel	963	1 031 461,00	2 348 101,99			3 379 562,99
40 Cours Victor Hugo	30000 NIMES	06/10/11	Résidentiel	1 590	2 160 030,00	3 760 799,83			5 920 829,83
97 Rue Jean Jaurès	29200 BREST	21/12/11	Résidentiel et commerces	1 475	1 320 627,00	4 260 867,70			5 581 494,70
4 Rue Wickram	68000 COLMAR	19/06/12	Résidentiel	1 416	2 162 492,00	3 463 924,26			5 626 416,26
Total 2017			5 immeuble(s)	6 812	7 521 039,00	16 837 308,86	19 285 321,00	1 330 687,00	24 358 347,86
Rappel 2016			5 immeuble(s)	6 812	7 521 039,00	16 761 510,90	20 605 000,00	1 414 000,00	24 282 549,90

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

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

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	7 521 039,00	20 605 000,00	7 594 520,57	19 285 321,00
Agencements et installations	16 761 510,90		16 763 827,29	
Immobilisations en cours				
Sous-total 1	24 282 549,90	20 605 000,00	24 358 347,86	19 285 321,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens				
Grosses réparations	-44 663,60			
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 2	-44 663,60	0,00	0,00	0,00
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciations exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I - Placements immobiliers	24 237 886,30	20 605 000,00	24 358 347,86	19 285 321,00
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciations des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Dépréciations des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances				
Locataires et comptes rattachés	74 877,92	74 877,92	89 711,84	89 711,84
Provisions pour dépréciation des créances	-61 795,23	-61 795,23	-77 456,94	-77 456,94
Autres créances	389 737,73	389 737,73	314 447,03	314 447,03
Sous-total 2	402 820,42	402 820,42	326 701,93	326 701,93
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	258 242,82	258 242,82	246 291,55	246 291,55
Sous-total 3	258 242,82	258 242,82	246 291,55	246 291,55
TOTAL III - Actifs d'exploitation	661 063,24	661 063,24	572 993,48	572 993,48

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	-24 206,00	-24 206,00	-30 079,01	-30 079,01
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Dettes				
Dettes financières	-49 073,13	-49 073,13	-52 501,54	-52 501,54
Dettes d'exploitation	-71 150,22	-71 150,22	-112 870,69	-112 870,69
Dettes diverses	-328 461,94	-328 461,94	-299 172,53	-299 172,53
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-448 685,29	-448 685,29	-464 544,76	-464 544,76
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	24 426 058,25		24 436 717,57	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		20 793 171,95		19 363 690,71

* cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n° 701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation du résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
Capital				
Capital souscrit	24 161 250,00			24 161 250,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	24 161 250,00		0,00	24 161 250,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	4 263 750,00			4 263 750,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-4 228 031,57		-35 718,43	-4 263 750,00
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions				
Remboursement prime d'émission sur cession				
Sous-total 2	35 718,43		-35 718,43	0,00
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau ⁽¹⁾	165 505,51	63 584,31	44 663,60	273 753,42
Sous-total 3	165 505,51	63 584,31	44 663,60	273 753,42
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2017			297 334,15	297 334,15
Acomptes sur distribution 2017			-295 620,00	-295 620,00
Résultat de l'exercice 2016	421 739,31	-421 739,31		
Acomptes sur distribution 2016	-358 155,00	358 155,00		
Sous-total 4	63 584,31	-63 584,31	1 714,15	1 714,15
TOTAL GÉNÉRAL	24 426 058,25	0,00	10 659,32	24 436 717,57

(1) Le report à nouveau tient compte de l'incorporation de 7,86 euros par part suite au changement de méthode de provisionnement des gros travaux en application du nouveau plan comptable en vigueur.

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

Plus ou moins-value de cessions

Aucune cession n'a eu lieu en 2017.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs * bilantielles	Valeurs * estimées	Valeurs * bilantielles	Valeurs * estimées
Terrains et constructions locatives				
Résidentiel	14 851 011,12	12 695 000,00	14 926 809,08	12 279 421,00
Résidentiel et commerces (mixtes)	9 431 538,78	7 910 000,00	9 431 538,78	7 005 900,00
TOTAL	24 282 549,90	20 605 000,00	24 358 347,86	19 285 321,00

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

Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	644 971,60		643 654,80	
Charges facturées	14 437,00		16 867,45	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	6 632,80		6 515,72	
Reprises de provisions pour gros entretiens				
Transfert de charges immobilières				
Total I - Produits immobiliers		666 041,40		667 037,97
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	14 437,00		16 867,45	
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	4 083,01		46 635,36	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	23 273,08			
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction				
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	5 065,27		23 748,75	
Commissions et honoraires	23 684,13		23 602,57	
Frais de contentieux	5 046,32		4 875,97	
Impôts et taxes	75 872,56		89 495,08	
Dépréciations des titres de participations contrôlées				
Total II - Charges immobilières		151 461,37		205 225,18
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		514 580,03		461 812,79
Produits d'exploitation				
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation			3 315,00	
Reprises de provisions pour créances douteuses	5 775,96		11 641,84	
Reprises de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits				
Total I - Produits d'exploitation		5 775,96		14 956,84

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de Gestion	75 595,22		76 042,75	
Honoraires	15 104,43		18 307,34	
Frais assemblée et de conseils	43 513,87		44 240,39	
Services bancaires	4 765,20		4 130,92	
Cotisations et contributions			207,93	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	33 654,07		27 303,55	
Autres provisions d'exploitation	11 831,00		9 188,01	
Autres charges	8 074,05		8 000,11	
Total II - Charges d'exploitation		192 537,84		187 421,00
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		-186 761,88		-172 464,16
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	156,35		55,86	
Reprise de provisions sur charges financières				
Total I - Produits financiers		156,35		55,86
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	69,02		70,78	
Dépréciations des charges financières				
Total II - Charges financières		69,02		70,78
RÉSULTAT FINANCIER		87,33		-14,92
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	93 834,83		8 002,03	
Reprises d'amortissements et provisions exceptionnels				
Total I - Produits exceptionnels		93 834,83		8 002,03
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	1,00		1,59	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Total II - Charges exceptionnelles		1,00		1,59
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		93 833,83		8 000,44
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]		421 739,31		297 334,15

Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan concernent les appels de fonds à venir dans le cadre de l'achèvement de la rénovation du patrimoine. Il n'y a aucun engagement hors bilan pour cette SCPI en 2017.

Règles et méthodes comptables

Généralités

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1^{er} janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

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

L'expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée générale de la SCPI expertise ou procède à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de la SCPI.

De ces expertises, il ressort une valeur vénale hors droits et droits inclus du patrimoine, cette dernière valeur étant à rapprocher de la valeur d'acquisition hors droits des immeuble augmentés le cas échéant des travaux de rénovation engagés par la SCPI.

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

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

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

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur liquidative et ne fait pas l'objet d'amortissement.

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

Provisions pour créances locataires

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

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

Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission. En cas

de revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretien

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2018-2022) doit être établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation,
- mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Au 31 décembre 2017, il n'y a pas de travaux inscrits au plan pluri-annuel de la SCPI.

Gestion locative

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

- 12,00 % TTC des loyers encaissés, et des produits financiers.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux-propres).

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.

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

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2017
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital	1 281,57			1 281,57
Frais de fusion				
Sous-total 1	1 281,57	0,00	0,00	1 281,57
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	7 521 039,00	73 481,57		7 594 520,57
Agencements et installations	16 761 510,90	2 316,39		16 763 827,29
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Créances rattachées aux titres de participations				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	24 282 549,90	75 797,96	0,00	24 358 347,86
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	24 283 831,47	75 797,96	0,00	24 359 629,43

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2017
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	1 281,57			1 281,57
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	1 281,57	0,00	0,00	1 281,57
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux localifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	1 281,57	0,00	0,00	1 281,57

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2017
Créances douteuses	61 795,23	27 303,55	11 641,84	77 456,94
Pertes et charges non récupérables	24 206,00	9 188,01	3 315,00	30 079,01
Travaux de Grosses Réparations	44 663,60		44 663,60	
Travaux de Gros entretien				
Travaux de remise en état				
Total	130 664,83	36 491,56	59 620,44	107 535,95

Compléments d'informations

Variations de placements et disponibilités

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations		Situation de clôture au 31/12/2017
		+	-	
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	258 242,82		11 951,27	246 291,55
Total	258 242,82	0,00	11 951,27	246 291,55

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2017
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges				
Autres créances				
Sous-total 1	0,00	0,00		0,00
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	109 200,00			
Créances locataires	74 877,92	89 711,84		89 711,84
Créances fiscales	70 266,11	40 166,13		40 166,13
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances	210 271,62	274 280,90		274 280,90
Sous-total 2	464 615,65	404 158,87		404 158,87
Total	464 615,65	404 158,87		404 158,87

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2017
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	49 073,13		52 501,54	52 501,54
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	71 150,22	112 870,69		112 870,69
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes d'exploitation		11,34		11,34
Dettes aux associés	152 245,96	79 285,46		79 285,46
Dettes fiscales				
Autres dettes diverses	176 215,98	219 875,73		219 875,73
Total	448 685,29	412 043,22	52 501,54	464 544,76

Variation du poste de comptes de régularisation

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations		Situation de clôture au 31/12/2017
		+	-	
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Variation du poste produits constatés d'avance

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations + -		Situation de clôture au 31/12/2017
Loyers				
Franchise de loyers				
Autres				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Nature des transferts de charges

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2016	Variations + -		Situation de clôture au 31/12/2017
Commissions de souscriptions				
Commissions et frais d'acquisitions				
Commissions et frais de cessions				
Remboursements perçus par les assurances				
Autres				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	5 685			5 685
Valeur nominale	4 250,00 €			4 250,00 €
Capital social	24 161 250,00 €			24 161 250,00 €

Capitaux propres	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	24 161 250,00 €					24 161 250,00 €
Prime d'émission	4 263 750,00 €					4 263 750,00 €
Prélèvement sur prime d'émission	-4 228 031,57 €				35 718,43 €	-4 263 750,00 €
Report à nouveau	165 505,51 €	44 663,60 €	421 739,31 €	-358 155,00 €		229 089,82 €
Résultat 2017			297 334,15 €			297 334,15 €
Distribution 2017				-295 620,00 €		-295 620,00 €
Total						24 436 717,57 €

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'exécution de notre mission au cours de l'exercice 2017.

Nous nous sommes réunis les 02/03/2017, 19/12/2017 et 09/03/2018 pour examiner avec la Société de Gestion, les comptables et les Commissaires aux Comptes, les éléments de gestion de notre société.

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

La capitalisation est de 24 161 250 €, correspondant à 5 685 parts portées initialement par 1 046 associés, soit 4 250 € par part émise au prix de 5 000 €.

Le patrimoine immobilier est constitué de 6 812 m² répartis en 5 immeubles sur 5 sites différents acquis en 2010 et 2011. Après travaux de restauration selon le régime de la VIR, les immeubles ont été mis en 1^{ère} location de 2012 à Juillet 2015 avec pour corollaire l'obligation fiscale pour les associés de conserver les titres et pour la société de conserver le dernier immeuble mis en exploitation jusqu'en Juillet 2024.

L'année 2017 est la 2^e année de plein exercice locatif. Le taux d'occupation financier au 31/12/2017 est de 86,29 % avec un taux moyen de 85,38 % sur l'année.

Le résultat comptable 2017 est de 52,30 € par part, et il a été procédé à une distribution de 52,00 € bruts par part. La valeur de réalisation est fixée à 3 406,10 € par part, en régression de 6,59 %.

Le Conseil de Surveillance sera renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de Juin 2018.

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

Le 15/03/2018,

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

Rapport des Commissaires aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale de la S.C.P.I. REXIMMO PATRIMOINE,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société REXIMMO PATRIMOINE - S.C.P.I. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

Justification des appréciations

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

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

Comme précisé dans l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de Gestion. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Comme mentionné ci-avant, l'annexe expose le changement de méthode comptable résultant de l'application de la nouvelle réglementation comptable relative à la première application du Règlement ANC N°2016-03 du 15 avril 2016.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié la correcte application du changement de réglementation comptable et de la présentation qui en est faite.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

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

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

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

Paris La Défense, le 30 avril 2018
KPMG S.A.

Nicolas Duval-Arnould
Associé

Paris, le 30 avril 2018
Auditeurs & Conseils Associés

Fabrice Huglin
Associé

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE,

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

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

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

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

Convention soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

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

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

Aucune somme n'a été comptabilisée en charge au titre de l'exercice 2017.

- Pour l'administration de la société :

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

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

A ce titre, le montant comptabilisé en charges, au cours de l'exercice 2017, s'élève à 76 042,75 €.

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

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2017.

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

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2017.

Paris La Défense, le 30 avril 2018
KPMG S.A.

Nicolas Duval-Arnould
Associé

Paris, le 30 avril 2018
Auditeurs & Conseils Associés

Fabrice Huglin
Associé

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

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

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

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- | | |
|---|---------------------|
| • le résultat du dernier exercice clos de : | 297 334,15 € |
| • augmenté de l'impact PGR/PGE | 44 663,60 € |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de : | <u>229 089,82 €</u> |
| constitue un bénéfice distribuable de : | 571 087,57 € |

décide de l'affecter :

- | | |
|---|---|
| • à la distribution d'un dividende à hauteur de : | 295 620,00 € |
| | Soit 52,00 € |
| | par part de la SCPI en pleine jouissance, |
| | correspondant au montant des acomptes |
| | déjà versés aux associés |
| • au compte de "report à nouveau" à hauteur de : | 275 467,57 € |
| | Soit 48,46 € |
| | par part de la SCPI |

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

- | | | |
|------------------------------|-----------------|---------------------------|
| • valeur nette comptable : | 24 436 717,57 € | soit 4 298,46 € par part, |
| • valeur de réalisation : | 19 363 690,71 € | soit 3 406,10 € par part, |
| • valeur de reconstitution : | 21 687 333,60 € | soit 3 814,83 € par part. |

Septième résolution

Rémunération de la Société de Gestion

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

Huitième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

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

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

Neuvième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article 19 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles dans les conditions fixées par les statuts,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 9 membres du Conseil de surveillance de la SCPI (M. Jean-Pierre BARBELIN, M. François-Noël BESSE-DESMOULIERES, Mme Frances CUI, M. Dominique DUTHOIT, M. Patrick ESPAGNET, M. Daniel GEORGES, Mme Laurence GUERIN, M. Marc Lionel MILLAUD, M. Henri TIESSEN) à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 9 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Dixième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

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

Annexe aux résolutions

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

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

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 4 juin 2015, pour un mandat de trois exercices.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale du 6 juin 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

De 7 à 9 postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

PRÉNOM / NOM	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans REXIMMO PATRIMOINE	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1 Dominique DUTHOIT	63	Médecin Gérant de Sociétés	1	200 parts de Rivoli Avenir Patrimoine 5 parts de SG Pierre Patrimoine 5 parts de SG Pierre Patrimoine 2
2 Henri TIESSEN	71	Retraité ancien Inspecteur d'assurance	1	5 parts de SG Pierre Patrimoine 5 parts de SG Pierre Patrimoine 2 706 parts de Génépierre
3 François-Noël BESSE-DESMOULIERES	72	Retraité	5	20 parts de Premely Habitat 10 parts de Reximmo Patrimoine 5 6 parts de Reximmo Patrimoine 4 408 parts de Rivoli Avenir Patrimoine 59 parts de Gemmeo Commerce
4 Marc-Lionel MILLAUD	69	Retraité	1	11 parts de Premely Habitat 70 parts de Premely Habitat 2 5 parts de SG Pierre Patrimoine 2
5 Laurence GUERIN	60	Cadre de banque	10	0
6 Jean-Pierre BARBELIN	62	Directeur Général d'un OPH	2	2 parts de Reximmo Patrimoine 2 6 parts de Reximmo Patrimoine 5 4 parts de Reximmo Patrimoine 4 5 parts de Premely Habitat 2 138 parts de Rivoli Avenir Patrimoine
7 Patrick ESPAGNET	65	Retraité	3	0
8 Daniel GEORGES	60	Médecin Radiologue	1	20 parts de Rivoli Avenir Patrimoine 36 parts d'Edissimmo 184 parts de Génépierre 5 parts de SG Pierre Patrimoine
9 Frances CUI	65	Retraîtée	4	8 parts de Reximmo Patrimoine 2 24 parts de Reximmo Patrimoine 5 6 parts de Reximmo Patrimoine 4 40 parts de Amundi Défi Foncier 2

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

(par ordre d'arrivée)

PRÉNOM / NOM	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans REXIMMO PATRIMOINE	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
10 Patrick KONTZ	63	Retraité de la Gendarmerie	7	135 parts de Lion SCPI Avantage 10 parts de Premely Habitat 2 57 parts de Premely Habitat 3 82 parts de Premely Habitat 2 parts de Reximmo Patrimoine 2 3 parts de Reximmo Patrimoine 5
11 Emmanuel ESLAMI	58	Avocat	10	0
12 Bernard CRUNET	68	Retraité	1	4 parts de Reximmo Patrimoine 2 12 parts de Rivoli Avenir Patrimoine 25 parts d'Edissimmo

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 23/03/2018 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 2 semaines avant la date de celle-ci.

EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :

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

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

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

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

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

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

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

...vous souhaitez assister au 2nd 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 2nd tour :

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

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi.

Reximmo Patrimoine - Société Civile de Placement Immobilier - Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) SCPI N° 10-28 du 10/09/2010.
- 513 353 318 RCS Paris - Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 Paris - Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15

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

Conception graphique : Atelier Art'6.