

Immobilier

Rapport Annuel 2021

Reximmo Patrimoine 4

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
de type Malraux

LA CONFIANCE
ÇA SE MÉRITE

Amundi
ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier de Reximmo Patrimoine 4	4
Chiffres clés au 31 décembre 2021	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	7
Comptes annuels au 31 décembre 2021	20
Règles et méthodes comptables	24
Compléments d'informations	26
Rapport général du Conseil de Surveillance	33
Rapports du Commissaire aux comptes	34
Texte des résolutions	36
Annexe aux résolutions	37

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2021

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A.S. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

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

Conseil de Surveillance Reximmo Patrimoine 4

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

Commissaires aux comptes

Titulaires	KPMG SA AUDIT
Suppléants	KPMG AUDIT

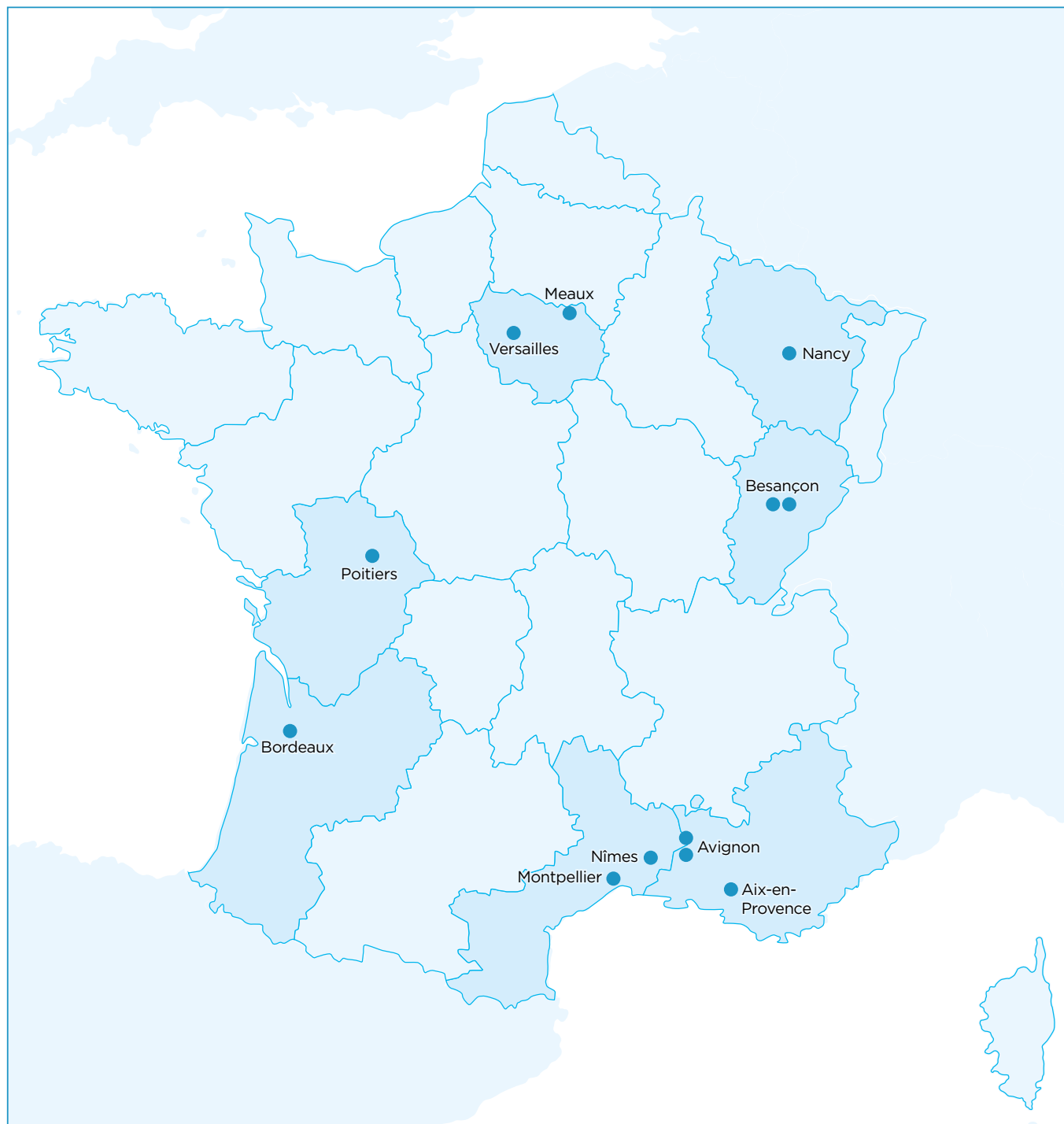
Expert en évaluation immobilière

CBRE VALUATION

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Le patrimoine immobilier de Reximmo Patrimoine 4



12 immeubles
(soit 169 logements et 1 local commercial)

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

Chiffres clés - au 31 décembre 2021

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

Les associés



Les résultats financiers



(1) Après affectation du résultat 2021.

Le patrimoine immobilier

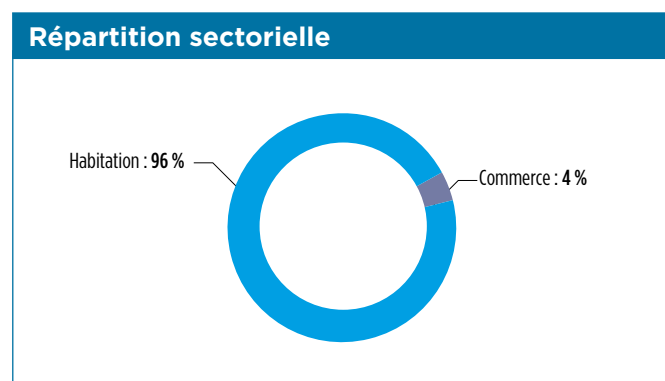
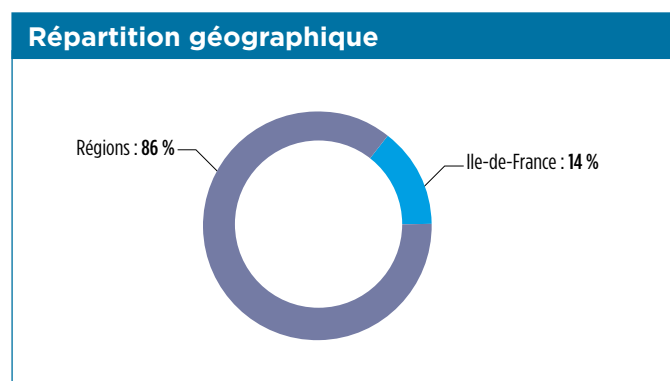
Nombre d'immeubles	12
Surface du Patrimoine	9 851 m ² ⁽¹⁾
Nombre de locataires	159
Taux occupation financier annuel	93,67 %

(1) Surface après livraison de tous les immeubles.

Les valeurs de la SCPI

	SCPI	Par part
Valeur comptable	55 171 703,18 €	2 147,51 €
Valeur de réalisation	43 767 256,78 €	1 703,60 €
Valeur de reconstitution	47 925 146,17 €	1 865,44 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Conjoncture macro-économique et immobilière

Contexte économique

En 2021, la croissance économique a fortement rebondi en zone euro, à 5,2 %. Ce rebond, en partie technique suite à une année 2020 marquée par des restrictions sanitaires, ne doit cependant pas masquer les perturbations des chaînes mondiales d'approvisionnement et les pénuries de produits intermédiaires observées, qui ont pu peser sur le secteur industriel.

Le marché du travail s'est amélioré au cours de l'année, malgré le manque de main-d'œuvre dans certains secteurs. En un an en zone euro (de décembre 2020 à décembre 2021), le taux de chômage s'est réduit, passant de 8,2 % à 7,0 %. En France il était de 7,4 % au 4^e trimestre 2021, soit son plus bas niveau depuis 2008 (hors cas particulier du printemps 2020).

L'inflation a également été significative en 2021 par rapport aux années précédentes (à 5 % sur 1 an en décembre en zone euro) notamment imputable aux perturbations du commerce international, à la progression de la demande interne et à une forte hausse des prix de l'énergie.

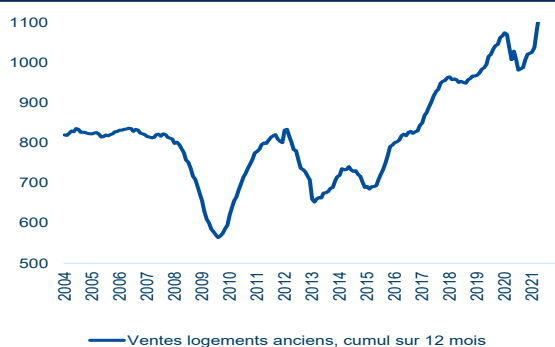
Marché de l'immobilier résidentiel en France

En 2021, les ventes de logements anciens ont augmenté de plus de 15 % sur un an, à près de 1,2 million d'unités vendues. Après une légère baisse en 2020, elles surpassent leur niveau enregistré durant l'année précédant la pandémie.

Le taux des nouveaux crédits à l'habitat à long terme à taux fixe est resté bas, à 1,1 % en décembre 2021. Les recommandations du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) en matière d'octroi de crédit devenant contraignantes à partir de 2022, elles pourraient réduire la capacité de financement des particuliers, mais de façon modérée.

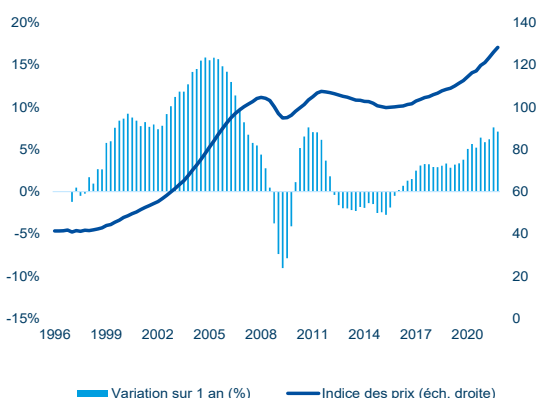
Les Notaires de France observent une accentuation des mouvements depuis les centres de métropoles vers des villes plus petites, mais les relativisent eu égard à leur poids dans l'ensemble des transactions.

France - Ventes de logements anciens (milliers)



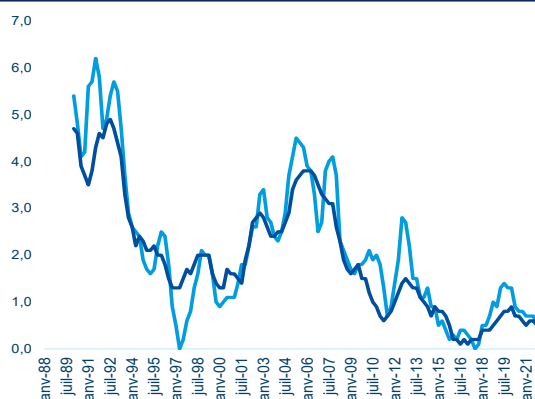
Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval (décembre 2021).

France métropolitaine - Prix des logements anciens



Sources : Amundi Immobilier sur données CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales (février 2022).

Variation annuelle des loyers (en %), secteur libre (dont loi 1948)



Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval (décembre 2021). Données CVS.

Fin 2021, la hausse des prix des logements anciens atteignait 7 % en un an en France (hors Mayotte). Cette hausse du prix des logements était plus significative pour les maisons que pour les appartements, avec respectivement 9,1 % et 4,6 % sur 1 an au 4^e trimestre 2021. Les prix ont crû de 2,6 % sur 1 an en Île-de-France (avec un recul de 1,7 % pour les appartements parisiens) et de 8,9 % sur 1 an en Régions.

Au 4^e trimestre 2021, les loyers des résidences principales du secteur libre (y compris loi 1948) ont augmenté de 0,5 % sur 1 an, tant en Île-de-France qu'en Régions.

Perspectives 2022 économie

Si la croissance du PIB devrait être positive en 2022, la demande intérieure des pays européens devrait être fortement impactée par l'augmentation des prix de l'énergie et des matières premières, déjà observée durant l'automne et l'hiver et qui continue de se répercuter sur les ménages et les entreprises d'Europe à mesure que la guerre en Ukraine se prolonge. 2022 devrait également être marquée par une inflation élevée : nous nous attendons à ce que l'inflation augmente encore pendant quelques mois, puis qu'elle décélère pourvu que la dynamique des prix de l'énergie et des matières premières s'assagisse au second semestre 2022. Au final, nous nous attendons à une croissance du PIB de 2,3 % en zone euro en 2022 et une inflation de 7,0 % (prévisions au 27 avril 2022, susceptibles d'évoluer - source : Amundi Institute).

Dans ce contexte inflationniste une poursuite de la normalisation de la politique monétaire par la Banque Centrale Européenne (BCE) est annoncée en 2022. Les taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans en zone euro ont augmenté au 1^{er} trimestre 2022 et une pression haussière des taux à 10 ans est ainsi vraisemblable en 2022. Si le niveau de taux à 10 ans est par exemple à un niveau non atteint en France depuis plus de 5 ans, les taux d'intérêt réels (en déflquant l'inflation) sont négatifs (source : Amundi).

Marché résidentiel français

Concernant le marché résidentiel français, les facteurs de soutien structurel à la demande devraient perdurer en 2022 comme par exemple la volonté d'être propriétaire ou la démographie relativement dynamique. De même, l'effet "valeur refuge" de l'immobilier devrait agir favorablement sur la demande dans un contexte inflationniste, de guerre en Ukraine et de marchés financiers volatils à minima au 1^{er} trimestre 2022. Du point de vue des rendements locatifs les loyers des baux en cours sont indexés sur l'inflation, ce qui pourrait permettre une certaine protection des revenus contre l'inflation et être un facteur favorable à la demande des investisseurs. Des freins devraient être présents, comme l'offre limitée dans le neuf ou le léger resserrement attendu des conditions d'octroi de crédit, les recommandations du Haut Conseil à la Stabilité Financière (HCSF) devenant contraignantes à partir de 2022 (taux d'effort maximum, durée du crédit à 25 ans, avec néanmoins une certaine flexibilité). Egalement, la vraisemblable pression haussière sur les taux à 10 ans devrait pousser à la hausse le taux de crédit à l'habitat, même si l'impact serait partiellement compensé par la concurrence entre banques.

Au vu de ces facteurs, nous pensons que le marché résidentiel devrait rester soutenu en 2022 compte tenu des facteurs favorables à la demande, mais connaître un tassement des ventes et un certain freinage des prix dans l'ancien par rapport à une année 2021 dynamique : avec une hétérogénéité des situations selon la localisation, dont une possible baisse légère dans certaines grandes villes dont Paris, les prix devraient néanmoins croître sur 1 an en 2022 en moyenne en France.

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 2021 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

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

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

Résumé de l'activité de la SCPI en 2021

Activité Immobilière

Le taux d'occupation financier de votre SCPI atteint 93,67 % en 2021 contre 95,84 % en 2020. Cette variation s'explique principalement par une hausse sur l'année des logements vacants de l'immeuble de Nancy, 8 au 31 décembre 2021 contre 3 au 31 décembre 2020. Nous avons demandé la plus grande attention du property manager pour mettre en œuvre les actions nécessaires à la remise en état des logements quand cela est nécessaire et améliorer la situation locative des immeubles.

Le niveau de rotation locative est à 38 % sur l'année et 13 logements sont vacants au 31 décembre 2021 sur les 170 lots qui composent son patrimoine. Pour rappel, la rotation illustre le taux de mobilité des locataires et impacte les résultats de votre SCPI en terme de frais de relocation, de travaux éventuels pour la remise en location et de délais de vacances intermédiaires.

Les provisions pour créances douteuses représentent à la fin de l'année 6,5 % des loyers quittancés. Des relances systématiques vont être réalisées par le nouveau PM afin de faire baisser ce taux en 2022.

Activité Financière

Le résultat comptable de votre SCPI atteint 28,87 € par part en 2021 contre 30,24 € en 2020. Ce repli relatif s'explique par à une baisse exceptionnelle de l'encaissement des loyers au 4^e trimestre 2021.

Compte tenu de ce résultat et du report à nouveau disponible, la SCPI a distribué 29 € par part, en léger recul par rapport à 2020 à 30,5 €. Après prise en compte de cette distribution, le stock de réserves s'élève à 22,51 € par part équivalent à plus de 9 mois de distribution.

Valorisation du patrimoine

Concernant le calcul de la valeur des parts de votre SCPI, pour rappel, la Société de Gestion, retient la valeur la plus basse entre la valeur d'expertise de l'expert immobilier nommé en Assemblée Générale et une évaluation qui vise à atteindre la valeur de seconde main provenant de comparables de marché des actifs.

Cette méthodologie a pour but de retenir la valeur la plus juste par rapport à un marché qui ne contient que peu d'immeubles comparables, c'est-à-dire, des biens anciens à caractère historique remis à neuf.

La valeur d'expertise 2021 du patrimoine de la SCPI a baissé de 100 086 € (- 0,24 %) par rapport à 2020. Les hausses portent notamment sur les immeubles de Versailles pour 54 504 € (1,1 %) et Avignon (Cerreterie) pour 9 844 € (0,4 %). Les baisses concernent, quant à elles, principalement les immeubles d'Avignon (Four de terre) pour 68 240 € (-3,7 %) et de Montpellier pour 54 320 € (-2,3 %).

L'évolution de la valeur d'expertise se retrouve dans la valeur de réalisation qui ressort à 1 703,60 € part, en baisse de -0,52 % par rapport à 2020.

L'écart entre la valeur d'expertise et la valeur nette comptable en 2021 reste stable par rapport à 2020.

La distribution courante de 2021

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2021	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	581 656,59	22,64
Résultat comptable	741 710,59	28,87
Distribution brute annuelle	-745 039,00	-29,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	578 328,18	22,51

Les perspectives 2022 de la SCPI

Perspectives 2022 de la SCPI

La SCPI Reximmo Patrimoine 4 poursuivra en 2022 la gestion locative courante de son patrimoine dans la continuité de 2021, avec l'objectif de :

- louer les logements à la valeur de marché,
- réaliser des travaux d'entretien et d'aménagement afin de maintenir le potentiel locatif des biens demandé par le marché,
- réduire au maximum les délais de commercialisation suite au départ du locataire,
- surveiller les recouvrements des loyers en poursuivant les actions engagées pour récupérer les loyers impayés notamment sur Morangis, Marseille et Nancy,
- rester vigilant sur la solvabilité des locataires.

La priorité est donnée à louer les logements vacants en restant à l'écoute des spécificités de chaque marché et des attentes locataires.

Changement de Property Manager (PM)

Depuis le 1^{er} janvier 2022, la gestion des immeubles de votre patrimoine (mandat de property management -PM) est réalisée par Crédit Agricole Immobilier Corporate et Promotion (CAI CP).

Le mandat PM était depuis la création confiée à Foncia PM puis après la fusion à ESSET. Il a été constaté diverses difficultés depuis la fusion avec ESSET, s'accompagnant d'une dégradation progressive de la prestation depuis plus d'un an : turnover des équipes gestions et comptabilités, absence de développement de l'outil informatique, pas d'améliorations de la prestation constatées malgré des relances régulières de la part d'Amundi. Il a été nécessaire de renforcer le suivi comptable avec des interventions régulières de Ad Astra (Deloitte), comptable de la SCPI à la demande de la Société de Gestion.

Après analyse des candidats potentiels pour reprendre le mandat PM de l'ESSET, la Société de Gestion a retenu le candidat Crédit Agricole Immobilier (CAI CP) qui est apparu répondre aux mieux aux caractéristiques du patrimoine à reprendre qui sont pour rappel des petites unités diffuses sur tout le territoire national dans des agglomérations de taille moyenne. La taille du mandat à reprendre pour les 6 SCPI, nécessite un PM solide pour assurer une reprise dans de bonnes conditions.

CAI CP a tenu compte du poids du mandat AMUNDI IMMOBILIER pour laquelle elle gère déjà les SCPI Scellier et Robien. CAI CP dispose d'une équipe de gestion aux fortes expertises immobilières, d'une organisation structurée de la commercialisation locative au sein de laquelle intervient des équipes commerciales de proximité (auxquelles s'ajoute le maillage du réseau Square Habitat), un pôle études locatives organisé et expérimenté, en veille permanente sur les évolutions des marchés locaux. Enfin, CAI CP s'appuie sur une organisation expérimentée de la reprise de grands portefeuilles immobiliers.

CAI CP a proposé une rémunération en ligne avec celle du PM sortant.

La distribution prévisionnelle 2022

Les prévisions budgétaires permettent à la Société de Gestion d'envisager une distribution annuelle de 29 € par part en 2022. Elle prévoit une distribution de 7 € par part pour les 3 premiers trimestres et d'un versement au 4^e trimestre qui sera fonction du résultat effectif de la SCPI en fin d'année, visant à atteindre ou approcher la cible de distribution.

Information importante aux associés de la SCPI concernant les modalités de calcul de l'impôt sur le revenu au titre de la plus-value immobilière applicables aux opérations Malraux réalisées sous le régime de la vente d'immeubles à rénover (VIR)

En 2019, par une réponse ministérielle (Rép. Frassa, Sén., 10 janvier 2019, no 1409), l'administration fiscale est revenue sur l'interprétation qui ressortait d'une réponse ministérielle antérieure (Rép. Eblé, Sén. 12 janvier 2017 n° 21771) relative à la prise en compte des travaux de restauration réalisés dans le cadre des opérations Malraux acquis en VIR.

Cette réponse ministérielle de 2019 prévoit dorénavant que le cédant d'un immeuble doit soustraire le montant des travaux ayant servi de base à une réduction d'impôt Malraux du prix d'acquisition de l'immeuble acquis dans le cadre d'une VIR. Cette position conduirait donc à augmenter le montant de la plus-value imposable entre les mains des associés au titre de la cession des immeubles acquis dans le cadre d'une VIR par une SCPI Malraux puisque les travaux de restauration ne seraient plus pris en compte dans le prix de revient de l'immeuble cédé.

Les commentateurs de cette réponse ministérielle ainsi que les professionnels du secteur s'accordent à dire que l'interprétation ainsi retenue par l'administration est critiquable et contrevient à l'esprit du législateur dans sa volonté de sécuriser et de moderniser les investissements Malraux en leur permettant à partir de 2010 de recourir à des contrats de VIR.

Actions menées par la Société de Gestion

Des analyses fiscales approfondies ont été menées par la Société de Gestion, avec l'assistance d'un Cabinet d'avocats. La Société de Gestion a décidé d'entamer une procédure visant à obtenir une position plus favorable au contribuable que celle exprimée dans la réponse "Frassa". Cette procédure est longue et potentiellement contentieuse. Le 29 septembre 2021, une demande de rescrit a été formulée par le Cabinet d'avocats auprès de la Direction Régionale des Finances Publiques d'Ile-de-France et de Paris. A ce jour, cette demande est restée sans réponse malgré les relances répétées du Cabinet.

Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	1 271 428,79	1 287 716,64	
Autres produits	79,09	108,80	
Produits financiers ⁽²⁾			
SOUS-TOTAL PRODUITS	1 271 507,88	1 287 825,44	-1,27 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-191 090,48	-207 884,72	
Frais généraux	-202 873,33	-229 731,34	
Travaux de remise en état	-3 457,33	-2 994,30	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-82 978,29	-24 606,49	
Provisions pour charges non récupérables	-49 397,86	-45 683,54	
Charges financières sur emprunts			
SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS	-529 797,29	-510 900,39	3,70 %
Résultat exceptionnel			
RÉSULTAT COMPTABLE	741 710,59	776 925,05	-4,53 %
Résultat comptable par part	28,87	30,24	-4,53 %
Dividendes brut par part	-29,00	-30,50	-4,92 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	22,51	22,64	-0,57 %

(1) Loyers et produits annexes de gestion locative.

(2) Produits de rémunération des comptes bancaires.

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

(4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

Précisions sur certains postes de charges

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

Charges immobilières (en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-9 975,00	-20 094,38	
Assurances	-5 566,14	-5 584,57	
Honoraires ⁽¹⁾	-65 845,20	-71 457,68	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-105 767,64	-106 675,00	
Autres	-3 936,50	-4 073,09	
Total	-191 090,48	-207 884,72	-8,08 %

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

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

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunération de gestion	-69 681,31	-78 519,53	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-15 568,00	-14 075,60	
Frais divers de gestion	-117 624,02	-137 136,21	
Total	-202 873,33	-229 731,34	-11,69 %

Les frais généraux comportent principalement :

- La commission de gestion, calculée au taux de 6,25 % TTI sur les loyers encaissés et les produits financiers nets,
 - les honoraires de Commissaire aux comptes,
- Les frais divers de gestion pour un montant de 117 624,02 € incluent notamment :
- les honoraires de relocation 50 259,72 €,
 - les honoraires d'expertise comptable pour 6 104,00 €
 - les coûts liés à la communication faite aux associés et les frais d'Assemblée Générale pour 17 351,88 €,
 - le coût dépositaire pour 15 667,00 €,
 - les honoraires d'expertise pour 3 780,00 €,
 - les frais bancaires pour 4 885,51 €.

Provision pour gros entretien

La SCPI n'a pas eu à constituer de provision pour gros entretien au titre de l'exercice 2021.

Les travaux de remises en état

Les remises en état s'établissent à 3 457,33 € sur l'exercice. Ce chiffre est constitué des dépenses d'entretien engagées et de la variation des provisions sur ordres de services lancés, diminuées des refacturations auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

Sites	Code postal	Ville	Nature	(en €)
8 rue d'Entrecasteaux	13100	AIX EN PROVENCE	Remises en état suite aux départs locataires	-264,00
131 Grande Rue	25056	BESANÇON	Remises en état suite aux départs locataires	-264,00
74 Rue de la Carreterie	84000	AVIGNON	Remises en état suite aux départs locataires	-280,78
163 rue de St Dizier	54000	NANCY	Travaux de serrurerie et chauffage	-447,20
7 rue Martimprey	77100	MEAUX	Remises en état suite aux départs locataires	-1 452,00
6 rue de la Vieille Aiguillerie	34000	MONTPELLIER	Remises en état suite aux départs locataires	-531,30
11 rue Guizot	30000	NIMES	Travaux de plomberie	-218,05
Total				-3 457,33

Provisions pour charges non récupérables

Ce poste se décompose comme suit :

- des charges sur locaux vacants pour 3 574,61 €
- des charges non récupérables pour 31 711,26 €
- des dotations aux provisions pour charges sur locaux vacants pour 14 111,99 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

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

Situation Locative

Le taux d'occupation

1 ^{er} trimestre	2 ^e trimestre	3 ^e trimestre	4 ^e trimestre	Annuel ⁽¹⁾
94,29 %	94,44 %	92,62 %	93,32 %	93,67 %

Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'exhaustivité 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 baux 2021

En 2021, 58 baux ont été signés.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2021, 11 logements étaient vacants.

Les contentieux

Dépréciations des créances locataires (en €)	31 décembre 2021 a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-33 876,98	-9 237,08	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-95 607,36	-30 569,25	
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	12 629,07	5 962,76	
Provision pour contentieux fin de période	-116 855,27	-33 876,98	244,94 %

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

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2021 à 116 855,27 € contre 33 876,98 € en 2020, soit une dotation nette annuelle de 82 978,29 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 95 607,36 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 12 629,07 € issues des actions de recouvrement,

Nous constatons que 65 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis et 35 % visent des locataires toujours en place.

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

Les expertises

La société CBRE VALUATION, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2021 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de Reximmo Patrimoine 4.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier est estimée à 42 288 544,00 € hors droits et à 45 206 454 € 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 53 623 783,07 € au 31/12/2021.

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 d'expertise retenue par la Société de Gestion pour le calcul de la valeur de réalisation de votre SCPI est de 42 219 336,67 € au 31/12/2021. La somme de cette valeur vénale et de la valeur nette des autres actifs de la société conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2021 de 43 767 256,78 € soit 1 703,60 € par part.

(en €)	2021	2020	Évolution 2021/2020
Valeur de réalisation	43 767 256,78	43 995 262,51	-0,52 %

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

Le marché des parts

Marché Secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'année 2021.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'exercice 2021.

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 2021 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 oeuvre si nécessaire.

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2022

Le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.

Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

Prélèvement à la source (PAS)

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

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

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

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

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

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

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

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

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

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

Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dividendes et distributions assimilées

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

Produits de placement à revenus fixes.

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

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

Plus-values de cession de valeurs mobilières

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

Spécificités du dispositif Malraux (à partir de 2009)

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

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

Fiscalité pour une part (en €)⁽¹⁾

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
28,87 €	29,00 €	37,60 €	32,77 €	4,83 €

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2021.

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

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

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

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

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 membres au moins et de 12 membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire parmi les associés.

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder au minimum deux parts et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

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

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

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

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

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

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

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

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

1. Textes de référence

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

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

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

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

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

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

- conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
- prévention et détection des 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 du 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 des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

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

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

- **Le contrôle permanent de 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'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif

de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

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

4. Risques et Contrôle Permanent

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

risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 2 février 2021, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2020 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2021.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2021, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2021, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 126 collaborateurs au 31 décembre 2021) s'est élevé à 12 047 041 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 289 202 euros, soit 77 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 757 839 euros, soit 23 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 collaborateurs au 31 décembre 2021) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2021), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

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

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

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

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères 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 :

A) 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 sur 1, 3 et 5 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Classements concurrentiels ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Innovation / développement produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

B) Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Recettes ;
- Collecte brute; développement et fidélisation de la clientèle; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management ;
- Sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- Transversalité et partage des best practices ;
- Esprit d'entreprise.

C) Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

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

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

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

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

1. Intégrer dans ses fonds ouverts de gestion active qui représentent 400 milliards d'euros³ une nouvelle note de transition environnementale. Cette note évalue les entreprises sur leurs efforts de décarbonation et le développement de leur activités vertes. Afin de les inciter à opérer cette transformation, ces portefeuilles investiront dans des proportions plus importantes dans celles qui fournissent le plus d'effort dans leur transition énergétique que dans les autres, avec l'objectif affiché d'avoir un profil de transition environnementale meilleur que celui de leur univers d'investissement de référence.
2. Proposer sur l'ensemble des classes d'actifs, des fonds ouverts, avec un objectif de gestion Net-zero 2050.
3. Atteindre 20 Mds€ d'encours dans les fonds dits à impact qui investiront dans des entreprises ou financeront des projets qui cherchent avoir une performance positive environnementale ou sociale. Cet impact sera mesuré et communiqué annuellement.
4. Avoir 40 % de sa gamme de fonds passifs constituée de fonds ESG.
5. Développer au sein d'Amundi Technology, Alto Sustainability, une solution technologique d'analyse et d'aide à la décision pour les investisseurs sur les enjeux environnementaux et sociétaux.

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

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

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

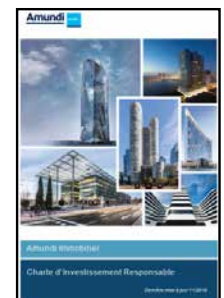
8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble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



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

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

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



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

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

De plus, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en 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. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement de l'immobilier), a activement contribué à la création d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.

Dès 2018, Amundi Immobilier a participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers lisible et compréhensible de tous. Celui-ci est devenu effectif le 23 juillet 2020 (Journal Officiel).

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

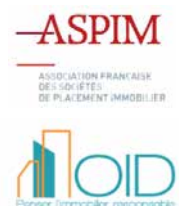
Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration

de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier. L'OID diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières.

L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.

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

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



Informations sur la durabilité : Réglementation Taxonomie

La SCPI Reximmo Patrimoine 4 est classifiée article 6 au titre du Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 (Règlement Disclosure) et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement. La Société de Gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement 2019/2088.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental conformément aux dispositions de l'article 7 du règlement (UE) 2020/852 (Règlement Taxonomie). La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2021	2020
Valeurs de la société		
Valeur comptable	55 171 703,18	55 175 031,59
Valeur de réalisation	43 767 256,78	43 995 262,51
Valeur de reconstitution	47 925 146,17	48 174 812,45
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	2 147,51	2 147,64
Valeur de réalisation	1 703,60	1 712,48
Valeur de reconstitution	1 865,44	1 875,16

Valeur comptable

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

Valeur de réalisation

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

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

Valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

	2017	2018	2019	2020	2021
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	54 593 375	54 593 125	54 593 375	54 593 375	54 593 375
Nombre de parts au 31 décembre	25 691	25 691	25 691	25 691	25 691
Nombre d'associés au 31 décembre	2 528	2 534	2 535	2 537	2 545
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année					
Rémunération de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (en € HT)					
Prix d'entrée au 31 décembre					

Le capital a été atteint en 2015.

Évolution du marché secondaire des parts

	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de parts cédées ou retirées	2	4			
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 (en %)	0,08	0,02			
Demandes de cession ou de retraits en attente	13	34	14	32	54
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)		346,62			

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2017	2018	2019	2020	2021
Report à nouveau avant affectation du résultat	0,44	-3,53	11,74	22,90	22,64
Dividende brut versé au titre de l'année			-20,00	-30,50	-29,00
Résultat de l'exercice	-3,97	15,27	31,16	30,24	28,87
Report à nouveau après affectation du résultat	-3,53	11,74	22,90	22,64	22,51

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2020	Variation	Réel 2021
I - Fonds collectés	58 125 887,50		58 125 887,50
Capital	54 593 375,00		54 593 375,00
Primes nettes de souscription / fusion ⁽¹⁾	3 532 512,50		3 532 512,50
II - Emplois des fonds	-56 619 650,07	-131 241,29	-56 750 891,36
Report à nouveau	588 307,04	-6 650,45	581 656,59
Investissements	-57 207 957,11	-124 590,84	-57 332 547,95
Montant restant à investir (I + II)	1 506 237,43	-131 241,29	1 374 996,14

(1) Les primes nettes de souscription / fusion sont notamment diminuées des frais d'acquisition des immeubles et des commissions de souscription.

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D.441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2021 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		76	20	18	17	131
Montant total des factures concernées (en €)		65 060	32 141	15 301	61 905	174 407
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		4,90 %	2,42 %	1,15 %	4,67 %	13,15 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du code de commerce.

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

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D.441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2021 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		65				65
Montant total des factures concernées (en €)		46 123				46 123
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		7,72 %				7,72 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal- article L 441-10 du code de commerce.

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

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

(euros par part)	2017		2018		2019		2020		2021	
	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	6,41	93,59 %	22,41	99,75 %	43,71	97,62 %	50,12	99,99 %	49,49	100 %
Produits de trésorerie avant prélèvement	0,43	6,31 %	0,05	0,21 %						
Produits divers	0,01	0,10 %	0,01	0,04 %	1,07	2,38 %	0,01	0,01 %		0,00 %
Total des revenus	6,84	100,00 %	22,47	100,00 %	44,78	100,00 %	50,13	100,00 %	49,49	100,00 %
Charges externes ⁽¹⁾										
Commission de gestion	-0,76	-11,16 %	-2,69	-11,97 %	-5,20	-11,62 %	-3,06	-6,10 %	-2,71	-5,48 %
Autres frais de gestion	-7,21	-105,32 %	-5,09	-22,65 %	-5,75	-12,84 %	-5,32	-10,61 %	-3,65	-7,37 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice			-0,12	-0,54 %	-0,33	-0,73 %	-0,90	-1,79 %	-0,52	-1,06 %
Autres charges	-1,61	-23,56 %	-4,89	-21,77 %	-7,30	-16,31 %	-8,16	-16,28 %	-9,95	-20,11 %
Sous-total charges externes	-9,59	-140,03 %	-12,79	-56,92 %	-18,59	-41,51 %	-17,44	-34,78 %	-16,84	-34,02 %
Charges internes										
Amortissements										
- Patrimoine										
- Autres										
Provisions nettes ⁽²⁾										
- Pour travaux										
- Autres	-1,22	-17,89 %	-2,37	-10,57 %	-0,90	-2,02 %	-2,45	-4,88 %	-3,78	-7,64 %
Sous-total charges internes	-1,22	-17,89 %	-2,37	-10,57 %	-0,90	-2,02 %	-2,45	-4,88 %	-3,78	-7,64 %
Total des charges	-10,81	-157,93 %	-15,16	-67,49 %	-19,49	-43,53 %	-19,88	-39,67 %	-20,62	-41,65 %
Charges financières		-0,06 %	-0,01	-0,04 %				-0,01 %	-0,01	-0,01 %
Résultat courant	-3,97	-57,99 %	7,29	32,47 %	25,28	56,46 %	30,24	60,33 %	28,87	58,33 %
Produits exceptionnels			7,97	35,49 %	5,89	13,15 %				
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	-3,97	-57,99 %	15,27	67,96 %	31,17	56,48 %	30,24	60,33 %	28,87	58,33 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	3,97	57,99 %	-15,27	-67,96 %	-11,17	-11,81 %	0,26	0,52 %	0,13	0,26 %
Revenu brut distribué					20,00	44,66 %	30,50	60,84 %	29,00	58,59 %

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

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

Comptes annuels - au 31 décembre 2021

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - 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 (y compris agencements)	53 623 783,07	42 219 336,67	53 499 192,23	42 319 423,15
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	53 623 783,07	42 219 336,67	53 499 192,23	42 319 423,15
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien				
Grosses réparations				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - provisions liées aux placements immobiliers	0,00	0,00	0,00	0,00
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I - Placements immobiliers	53 623 783,07	42 219 336,67	53 499 192,23	42 319 423,15
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	1 244,10	1 244,10	1 244,10	1 244,10
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	1 244,10	1 244,10	1 244,10	1 244,10
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	249 548,01	249 548,01	82 062,89	82 062,89
Provisions pour dépréciation des créances	-116 855,27	-116 855,27	-33 876,98	-33 876,98
Autres créances	870 056,49	870 056,49	709 078,80	709 078,80
Sous-total 2 - Créances	1 002 749,23	1 002 749,23	757 264,71	757 264,71
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 022 960,90	2 022 960,90	2 274 977,20	2 274 977,20
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	2 022 960,90	2 022 960,90	2 274 977,20	2 274 977,20
TOTAL III - Actifs d'exploitation	3 026 954,23	3 026 954,23	3 033 486,01	3 033 486,01

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-153 093,45	-153 093,45	-138 981,46	-138 981,46
Dettes				
Dettes financières	-110 067,13	-110 067,13	-112 642,06	-112 642,06
Dettes d'exploitation	-294 018,34	-294 018,34	-296 175,96	-296 175,96
Dettes diverses	-921 855,20	-921 855,20	-809 847,17	-809 847,17
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 479 034,12	-1 479 034,12	-1 357 646,65	-1 357 646,65
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	55 171 703,18		55 175 031,59	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		43 767 256,78		43 995 262,51

(*) 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 de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation du résultat 31/12/2020	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
1 - Capital				
Capital souscrit	54 593 375,00			54 593 375,00
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	54 593 375,00	0,00	0,00	54 593 375,00
2 - Primes d'émission				
Prime d'émission ou de fusion	9 634 125,00			9 634 125,00
Prime d'émission en cours de souscription				0,00
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-9 634 125,00			-9 634 125,00
Sous-total 2 - Primes d'émission	0,00	0,00	0,00	0,00
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	588 307,04	-6 650,45		581 656,59
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	588 307,04	-6 650,45	0,00	581 656,59
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	776 925,05	-776 925,05	741 710,59	741 710,59
Acomptes sur distribution	-783 575,50	783 575,50	-745 039,00	-745 039,00
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	-6 650,45	6 650,45	-3 328,41	-3 328,41
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	55 175 031,59	0,00	-3 328,41	55 171 703,18

Engagements hors bilan

(en €)	Exercice 2021	Exercice 2020
Dettes garanties		
Engagements donnés ⁽¹⁾		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

(1) Les engagements hors bilan concernent les appels de fonds à venir dans le cadre de l'achèvement de la rénovation du patrimoine.

Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagements réciproques en 2021.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	1 271 428,79		1 287 716,64	
Charges facturées	55 124,89		32 304,90	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	79,09		108,80	
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières				
Sous total 1 - Produits immobiliers		1 326 632,77		1 320 130,34
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	55 124,89		32 304,90	
Travaux de gros entretien				
Charges d'entretien du patrimoine locatif	13 432,33		23 088,68	
Dotations aux provisions pour gros entretien				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	255 659,35		209 689,02	
Sous total 2 - Charges immobilières		324 216,57		265 082,60
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		1 002 416,20		1 055 047,74
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation			7 108,25	
Reprise de provisions pour créances douteuses	12 629,07		5 962,76	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits				
Sous total 1 - Produits d'exploitation		12 629,07		13 071,02
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de Gestion	69 681,31		78 519,53	
Charges d'exploitation de la société	86 867,42		130 271,64	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	95 607,36		30 569,25	
Autres provisions d'exploitation	14 111,99		45 381,52	
Autres charges	6 900,00		6 386,43	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		273 168,08		291 128,37
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-260 539,01		-278 057,35

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Détail	Total	Détail	Total
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers				
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		0,00		0,00
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	166,60		65,34	
Dépréciations des charges financières				
Sous total 2 - Charges financières		166,60		65,34
Total III - Résultat financier (1-2)		-166,60		-65,34
IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		0,00		0,00
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		0,00		0,00
RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)		741 710,59		776 925,05

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2021 a été marquée par la multiplication des variants de coronavirus qui a impacté l'économie européenne. Dans le cas de votre SCPI, les effets de cette crise sur les états financiers de la société ont pu principalement concerner la commercialisation locative des immeubles, le recouvrement des loyers et la valorisation des actifs.

La société a procédé à la distribution d'acomptes trimestriels sur dividendes en 2021, pour un total de 745 039 €, soit 29 € par part.

Evénements post-clôture

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, outre ses aspects humanitaires, a déjà impacté, à la date de rédaction de ce rapport, l'économie mondiale.

La SCPI n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement sur le patrimoine immobilier apparaît à ce jour limité. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces événements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs de la SCPI.

Règles et méthodes comptables

Introduction

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

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

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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 immeubles 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 comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 22 décembre 2021.

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.

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

Créances et dettes

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

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

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

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

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

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

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

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

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

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

Travaux de remise en état

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

Provision pour gros entretiens

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

Commissions de la société de gestion

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

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

Provision pour risques et charges

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

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

Engagements Hors bilan

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

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers)
- Cautions bancaires de locataires

Compléments d'informations

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Résidentiel	51 289 529,63	40 646 942,67	51 164 938,79	40 747 029,15
Résidentiel et commerces (mixtes)	2 334 253,44	1 572 394,00	2 334 253,44	1 572 394,00
Total	53 623 783,07	42 219 336,67	53 499 192,23	42 319 423,15

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

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m ²	Prix d'acquisition hors droits (en €)	Travaux réalisés en 2019 en cumul hors droits* (en €)	Valeur Nette Comptable (en €)
7-13, rue de Martimprey	77100 Meaux	15/04/2015	Résidentiel	282	426 919,40	115 542,02	1 542 461,42
3-4 rue des Réservoirs	78000 Versailles	03/06/2015	Résidentiel	486	1 930 837,00	2 813 995,16	4 744 832,16
7 rue des Feuillants	86000 Poitiers	16/06/2015	Résidentiel	496	620 199,00	1 535 167,58	2 155 366,58
127 Grande Rue	25000 Besançon	06/10/2015	Résidentiel	1 685	1 817 471,00	5 478 863,16	7 296 334,16
11 rue Guizot/2 rue l'Agau	30000 Nîmes	18/01/2016	Résidentiel et commerce	532	837 741,00	1 496 512,44	2 334 253,44
95 rue Sainte Catherine	33000 Bordeaux	12/05/2016 13/05/2016	Résidentiel	352	1 265 000,00	1 069 332,69	2 334 332,69
74 rue Carreterie	84000 Avignon	03/06/2016	Résidentiel	686	1 154 037,00	2 806 540,46	3 960 577,46
6 rue Vielle Aiguillerie	34000 Montpellier	15/06/2016	Résidentiel	488	1 366 400,00	2 164 756,43	3 531 156,43
163 rue Saint Dizier	54000 Nancy	20/06/2016	Résidentiel	3 020	3 085 010,06	11 068 164,46	14 153 174,52
8 rue d'Entrecasteaux	13100 Aix-en-Provence	04/08/2016	Résidentiel	952	2 900 000,00	4 310 466,03	7 210 466,03
2 rue Granvelle	25000 Besançon	07/06/2017	Résidentiel	306	619 000,00	866 681,68	1 485 681,68
39 rue du Four de la Terre	84000 Avignon	09/06/2017	Résidentiel	566	1 289 700,00	1 585 446,50	2 875 146,50
Total 2021			12 immeubles	9 851	17 312 314,46	36 311 468,61	53 623 783,07
Total 2020			12 immeubles	9 851	17 312 314,46	36 186 877,77	53 499 192,23

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

Plan pluri-annuel de gros entretien

Il n'y a pas de plan pluri-annuel de gros entretien en 2021.

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	947,11			947,11
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisation incorporelles	947,11	0,00	0,00	947,11
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives y compris agencements	17 259 668,46			17 259 668,46
Agencements et installations	36 239 523,77	124 590,84		36 364 114,61
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisation corporelles	53 499 192,23	124 590,84	0,00	53 623 783,07
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	1 244,10			1 244,10
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	1 244,10	0,00	0,00	1 244,10
Total	53 501 383,44	124 590,84	0,00	53 625 974,28

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	947,11			947,11
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	947,11	0,00	0,00	947,11
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	947,11	0,00	0,00	947,11

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2021
Créances locataires et compte rattachés					
Créances locataires	42 645,99	121 657,74			121 657,74
Locataires douteux	39 416,90	127 890,27			127 890,27
Dépréciation des créances	-33 876,98	-116 855,27			-116 855,27
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir	120 217,00	120 217,00			120 217,00
Etat et autres collectivités	91 273,00	40 846,05			40 846,05
Associés opération sur capital	5 860,00	5 860,00			5 860,00
Syndic					
Autres débiteurs	491 728,80	703 133,44			703 133,44
Total	757 264,71	1 002 749,23		0,00	1 002 749,23

Tableau de variation des provisions - Actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotations	Reprises	Diminution immeubles vendus	Situation de clôture au 31/12/2021
Provision pour gros entretien					
Total	0,00				0,00

Il n'y a pas de provision pour gros entretien en 2021.

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2021
Provisions pour risques et charges	138 981,46	153 093,45			153 093,45
Dépôts de garantie reçus	112 642,06			110 067,13	110 067,13
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	296 175,96	294 018,34			294 018,34
Dettes sur immobilisations					
Locataires créditeurs	23 950,09	36 344,09			36 344,09
Dettes aux associés	329 476,12	207 604,78			207 604,78
Dettes fiscales		31 604,00			31 604,00
Autres dettes diverses	456 420,96	646 302,33			646 302,33
Total	1 357 646,65	1 368 966,99	0,00	110 067,13	1 479 034,12

Tableau de variation des provisions - Passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2021
Dépréciation pour charges lots vacants et non récupérables	122 524,46	14 111,99		136 636,45
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges	16 457,00			16 457,00
Total	138 981,46	14 111,99	0,00	153 093,45

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 274 977,20	1 938 620,96	2 190 637,26	2 022 960,90
Total	2 274 977,20	1 938 620,96	2 190 637,26	2 022 960,90

Variation des comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
Charges constatées d'avance				
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des capitaux propres

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

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	54 593 375,00					54 593 375,00
Prime d'émission	9 634 125,00					9 634 125,00
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-9 634 125,00					-9 634 125,00
Prélèvement sur prime d'émission						
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	588 307,04	776 925,05	-783 575,50			581 656,59
Résultat et distribution	-6 650,45	741 710,59	-745 039,00	6 650,45		-3 328,41
Total	55 175 031,59					55 171 703,18

Plus ou moins values de cessions

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Il n'y a pas eu de cession en 2021.

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères	37 115,68	15 507,98
- Frais de contentieux	1 428,09	
- Charges locatives		
- Entretien		
- Divers	16 581,12	16 796,92
Total	55 124,89	32 304,90
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état		
- Indemnités de résiliation		
- Indemnités d'occupation		
- Divers	79,09	108,80
Total	79,09	108,80
Détail des transferts de charge		
- Frais acquisition		
- Commission cession		
- Indemnités d'assurances		
Total	0,00	0,00

Détails sur certains postes des autres charges immobilières

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux et lots vacants	3 574,61	2 609,91
- Charges non récupérables	31 711,26	4 800,36
- Assurances non récupérables	5 566,14	5 584,57
Total	40 852,01	12 994,84
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de relocation	39 258,00	14 488,41
- Honoraires d'avocats	8 403,11	2 400,00
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires de gestion locative	13 437,91	64 824,91
- Honoraires divers et frais de contentieux	47 940,68	8 305,86
Total	109 039,70	90 019,18
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	118 010,00	105 908,53
- Taxes sur les ordures ménagères	-15 972,36	766,47
- Taxes sur les bureaux		
- Autres taxes	3 730,00	
Total	105 767,64	106 675,00

Produits d'exploitation

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Détail des produits d'exploitation		
- Reprises de provisions d'exploitation		
- Reprise de provisions pour créances douteuses	12 629,07	
- Autres produits		
Total	12 629,07	0,00

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	8 000,00	7 558,40
- Informations associés	499,13	42 178,41
- Frais d'assemblée	6 081,80	11 721,60
- Affranchissements	9 770,95	11 053,10
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	1 000,00	729,81
Total	25 351,88	73 221,32
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	730,00	394,00
- Coût Dépositaire	15 667,00	15 666,74
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- CFE Contribution Economique Territoriale	410,00	
- TVA non récupérable		
Total	16 807,00	16 060,74
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	6 900,00	6 300,00
- Perte sur créances irrécouvrables		
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante		86,43
Total	6 900,00	6 386,43

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Commission de gestion ⁽¹⁾	1 114 900,96	6,25 %	69 681,31

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

Produits et charges financières

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires		
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits financiers	0,00	0,00
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	166,60	65,34
- Dotations aux provisions		
Total 2 - Charges financières	166,60	65,34
Résultat financier (1-2)	-166,60	-65,34

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
1 - Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnité diverses		
- Produits divers		
- Reprises de provisions		
Total 1 - Produits exceptionnels	0,00	0,00
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litiges contentieux		
- Dotation aux provisions		
Total 2 - Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel (1-2)	0,00	0,00

Entreprises liées

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

	Postes du bilan	Compte de résultat
Entreprises liées (en €)	Dettes fournisseurs ⁽¹⁾	Commissions de gestion ⁽²⁾
Amundi Immobilier	6 365,06	69 681,31
Total	6 365,06	69 681,31

(1) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture.

(2) Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI conformément aux dispositions statutaires.

Rapport général du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport annuel au titre de l'année 2021.

Suite aux assemblées générales des 17 juin et 1 juillet, trois membres du conseil de surveillance ont été élus pour une durée de trois ans, Madame Bernadette CUSAN, Monsieur Olivier LAVIROTTE et Monsieur François-Noël BESSE-DESMOULIERES. Lors de notre conseil du 02 décembre 2021 ont été élus, Madame Sylvie GLADIEUX en tant que vice-présidente et Monsieur Sylvain GRAGNIC comme président.

Quatre mandats arrivent à échéance, celui de Monsieur David SAUTRET, Monsieur Olivier DELAMOTTE, Monsieur Michel GEORGIN et de Monsieur Pierre SELOSSE. Ils se représentent tous les quatre. Nous remercions ces membres pour leurs participations actives et leurs engagements, nous leurs renouvelons notre confiance.

Au cours de l'année 2021, votre Conseil de Surveillance s'est réuni régulièrement à l'invitation de la Société de Gestion, conformément à la réglementation. Nous avons reçu de la part de celle-ci les documents nécessaires au contrôle qu'exerce votre Conseil de Surveillance. Toutes les informations demandées ont été communiquées à votre Conseil de surveillance et largement développées lors de nos réunions.

Les Commissaires aux Comptes ont exercé leurs contrôles et vérifications. Ils nous ont rendu compte de leur mission. Nous remercions la Société de Gestion et les Commissaires aux comptes pour la diligence apportée dans l'exercice de leurs missions, tout particulièrement pour l'organisation de nos conseils qui se sont tous tenus par téléphone ou visioconférence suite à la mise en place de mesures de distanciation sociale.

Patrimoine

Le patrimoine de notre SCPI est constitué de 12 immeubles, ce qui représente 170 logements dont un commerce. Au 31 décembre 2021, tous les immeubles ont été livrés et tous les appartements ont été loués au moins une fois, précisément le dernier lot de Nancy a été loué le 28/04/2020, cette mise en location permet de définir la durée minimale de détention des parts de notre SCPI, celle-ci est fixée au 20 mars 2029.

Gestion immobilière

2021 est la seconde année de pleine exploitation de notre SCPI, avec pour cette année un taux d'occupation financier de plus de 93 %, en diminution de 2 points par rapport à 2020.

Au 31/12/2021, nous comptons 13 logements vacants, contre 9 l'année précédente. On note des situations variables selon les emplacements, le taux de rotation moyen pour 2021 est de 38 % (en hausse de 9 points par rapport à 2020), avec un maximum de 67 % pour notre immeuble situé à AVIGNON.

Les loyers facturés en 2021 s'élèvent à 1 271 507 €, en légère baisse par rapport à 2020 (-1 %).

Au 31/12/2021, le montant des contentieux est à hauteur de 116 855 € contre 33 876 € pour 2020, en très nette progression par rapport à l'année dernière. Nous avons largement échangé sur le point des contentieux en cours, la Société de Gestion nous précise avoir réalisé des reprises de provisions significatives sur le premier trimestre 2022. Votre conseil est particulièrement attentif sur ce point, il a été convenu d'avoir des points réguliers.

Comme annoncé dans le dernier bulletin semestriel, la Société de Gestion nous a confirmé avoir pris des mesures afin d'améliorer la performance de notre SCPI, parmi celles-ci, la gérance nous a informé avoir confié la gestion locative à un autre partenaire.

Résultat

Le résultat de l'exercice 2021 s'élève à 741 710 €, soit 29 € par part, le report à nouveau comptable après affectation du résultat au 31 décembre 2021 est de 22,51 € par part, équivalent à environ 9 mois de distribution.

Malgré une hausse significative des contentieux lors du dernier trimestre, le résultat est sensiblement supérieur au budget prévisionnel qui avait été établi fin 2020 (+22 000 €).

Marchés des parts

Au 31 décembre 2021, 49 parts restaient en suspens à la vente.

Conclusion

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

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

Par ailleurs, le Conseil de Surveillance approuve la Société de Gestion dans sa volonté de conduire une gestion prudente de la SCPI.

Votre conseil attire votre attention sur un point mis en avant par la Société de Gestion dans son rapport annuel. En 2019, l'administration fiscale est revenue sur l'interprétation d'une réponse ministérielle antérieure relative à la prise en compte des travaux de restauration réalisés dans le cadre des opérations Malraux acquis en VIR (vente d'immeuble à rénover). Cette nouvelle interprétation pourrait impacter négativement notre SCPI au niveau des modalités de calcul de l'impôt sur le revenu au titre de la plus-value immobilière applicable aux opérations Malraux. La Société de Gestion a engagé un recours pour plusieurs SCPI impactées qu'elle gère et nous tiendra informé de son avancé.

Votre conseil valide le rapport de gestion et le projet de résolutions sans réserve.

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

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

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 55 171 703,18 €, soit 2 147,51 € par part,
- a valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève 43 767 256,78 € soit 1 703,60 € par part,
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 47 925 146,17 € soit 1 865,44 € par part

Lors de la réunion préparatoire de notre Assemblée Générale qui se déroulera le 16 juin 2022 à 9h30, nous avons débattu du projet des résolutions. Nous ne formulons pas de réserves, nous recommandons aux associés d'adopter l'ensemble des résolutions qui vous sont soumises.

Le 26 mars 2022

Le Président du conseil de surveillance

Sylvain GRAGNIC

La Vice-présidente du conseil de surveillance

Sylvie GLADIEUX

IMPORTANT

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

Il y a plusieurs façons de voter :

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

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

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

À l'Assemblée Générale de la société REXIMMO PATRIMOINE 4,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société REXIMMO PATRIMOINE 4 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

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

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

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

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

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

Paris La Défense,

KPMG SA

Nicolas Duval-Arnould

Associé

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

À l'Assemblée Générale de la société REXIMMO PATRIMOINE 4,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue 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

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.

Rémunération de gestion

Afin d'assurer l'administration de la société et la gestion des biens sociaux, votre Société de Gestion perçoit une commission de 6,25 % T.T.I. du montant des produits locatifs H.T. 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 2021, s'élève à € 69 681,31.

Rémunération de souscription

Votre Société de Gestion perçoit une commission de souscription correspondant à € 237,50 par part souscrite, soit 9,25% H.T. du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Aucune somme n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2021.

Rémunération sur les cessions de parts

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

Aucune somme n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2021.

Rémunération des transferts de parts

En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, votre Société de Gestion perçoit à titre de frais de dossier un forfait de € 100 (exonérée de T.V.A.) quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune somme n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2021.

Paris La Défense,

KPMG S.A.

Nicolas Duval-Arnould

Associé

Texte des résolutions

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

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

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

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : 741 710,59 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 581 656,59 €

constitue un bénéfice distribuable de : 1 323 367,18 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 745 039,00 €
soit : 29,00 €
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 : 578 328,18 €
soit : 22,51 €
par part de la SCPI

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

- valeur nette comptable : 55 171 703,18 €, soit 2 147,51 € par part,
- valeur de réalisation : 43 767 256,78 €, soit 1 703,60 € par part,
- valeur de reconstitution : 47 925 146,17 €, soit 1 865,44 € par part.

Septième résolution

Rémunération de la Société de Gestion – rémunérations plafonnées

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

Huitième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

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

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

Neuvième résolution

Renouvellement du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

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

Dixième résolution

Autorisation d'emprunt

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

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

Onzième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

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

Annexe aux résolutions

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

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

Messieurs Olivier DELAMOTTE, Michel GEORGIN, David SAUTRET et Pierre SELOSSE ont été nommés par l'Assemblée Générale du 28 juin 2019 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Au total 4 postes sont à pourvoir.

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

Prénom Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans Reximmo Patrimoine 4	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées ou non par Amundi Immobilier
Olivier DELAMOTTE	19/11/1976	BNP Paris Leasing Solutions 2017-2020 Gestionnaire de compte chez Euromaster depuis 2020	6	Aucun
Michel GEORGIN	17/01/1947	Chargé de mission international Association Alumni X Conseiller Paris Initiative Entreprise	40	Aucun
David SAUTRET	03/10/1975	Conseiller en investissement locatif pour le réseau Projet Locatif Loueur meublé Non professionnel Investisseur immobilier	10	Aucun
Pierre SELOSSE	19/09/1957	Ingénieur, consultant en système d'information	4	Membre du CS de Reximmo Patrimoine 2 Membre du CS de Premely Habitat 3

SCPI REXIMMO PATRIMOINE 4
Erratum sur données relatives aux tableaux
Créances clients par échéances
Dettes fournisseurs par échéances
(en page 19 du Rapport annuel 2021)

En page 19, du Rapport annuel de **REXIMMO PATRIMOINE 4**, certaines données des 2 tableaux Créances clients par échéances, Dettes fournisseurs par échéances sont erronées ou manquantes.

Ci-dessous les versions après corrections, et les versions avant corrections.

• **Après corrections**

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D.441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2021 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées		258	150	131	340	879
Montant total des factures concernées (en €)		-110 564	64 239	10 824	209 907	174 407
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		-8,33 %	4,84 %	0,82 %	15,82 %	13,15 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du code de commerce.
Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D.441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2021 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées		4	1	10	54	69
Montant total des factures concernées (en €)		7 323	-5 755	-19 821	-29 591	-47 845
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		1,23 %	0,00 %	-5,39 %	-8,04 %	-8,01 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal- article L 441-10 du code de commerce.
Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue”

• **Avant corrections**

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D.441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2021 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		76	20	18	17	131
Montant total des factures concernées (en €)		65 060	32 141	15 301	61 905	174 407
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		4,90 %	2,42 %	1,15 %	4,67 %	13,15 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du code de commerce.
Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D.441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2021 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		65				65
Montant total des factures concernées (en €)		46 123				46 123
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		7,72 %				7,72 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal- article L 441-10 du code de commerce.
Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue”



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

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

Conception graphique : Atelier Art'6.