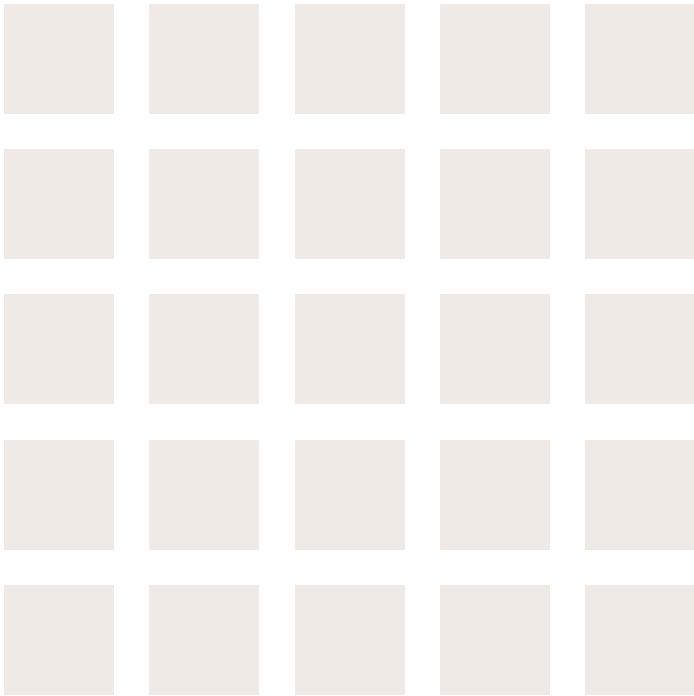
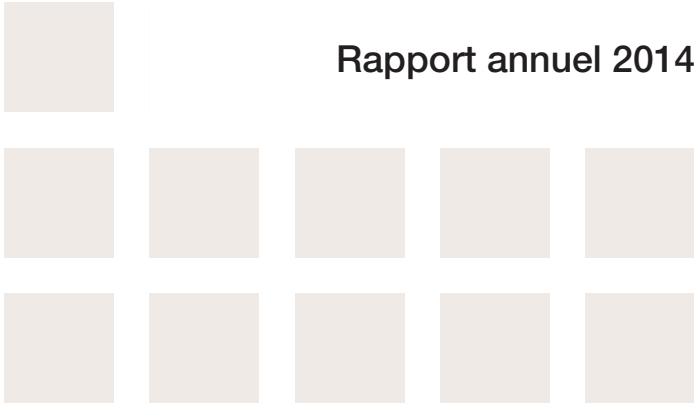
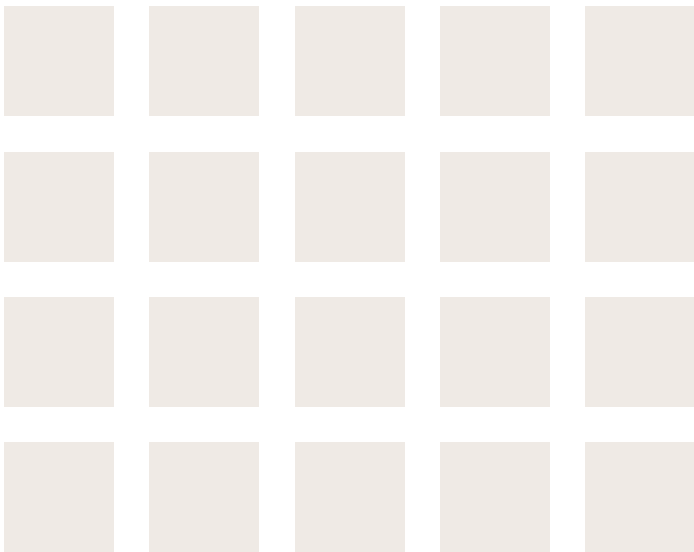


## Amundi Immobilier



## Reximmo Patrimoine



Rapport annuel 2014

## SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés 2014	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	11
Situation des investissements au 31 décembre 2014	12
Comptes annuels au 31 décembre 2014	13
Règles et méthodes comptables	16
Compléments d'informations	17
Rapport général du Conseil de Surveillance	20
Rapports général et spécial des Commissaires aux Comptes	21
Texte des Résolutions	23
Annexe I – Recommandations pratiques pour voter	25

# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2014

## Société de Gestion : Amundi Immobilier

**S.A. au capital de 15 666 374 €**

**Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris**

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Nicolas SIMON
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	AMUNDI GROUP représenté par Bernard de WIT Olivier TOUSSAINT Renaud CHAUMIER Pedro ARIAS

## Conseil de Surveillance Reximmo Patrimoine

Président	Dominique DUTHOIT
Secrétaire	Daniel GEORGES
Membres	Henri TIESSEN Patrick ESPAGNET François-Noël BESSE-DESMOULIERES Franck TEMIM Marc Lionel MILLAUD

## Commissaires aux comptes

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

## Expert externe en évaluation

BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE

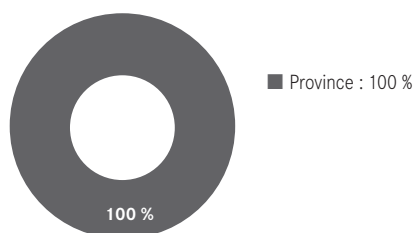
# Chiffres clés

## au 31 décembre 2014

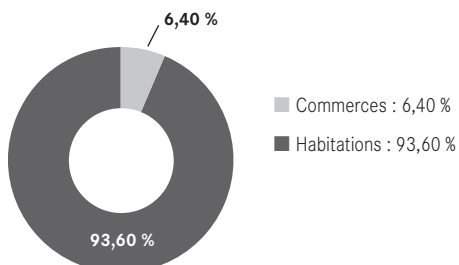
Date de création	2009
Nombre de parts	5 685
Valeur de réalisation	21 257 805 €
Nombre d'associés	1 046
Nombre d'immeubles	5
Surface du patrimoine	6 812 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	111
Taux d'occupation net moyen	86,31 %
Résultat part	46,74 €
Dividende	35,00 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2014)	29,08 €

### Répartition du patrimoine

Valeurs vénale par zones géographiques



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



# Rapport de la Société de Gestion

Madame, monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2014 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier résidentiel en 2014 et 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 Reximmo Patrimoine.

## Le contexte macro-économique

### Début d'une reprise économique dans un contexte compliqué

La croissance du Produit Intérieur Brut de la zone euro s'élève à 0,8 % en 2014, contre - 0,4 % en 2013. Cette augmentation est principalement due à l'amélioration de la confiance dans les secteurs de l'industrie et de la construction. La brutale chute de l'euro face au dollar a également participé à cette reprise en accélérant les exportations. Les perspectives de croissance pour 2015 sont plutôt stables dans un contexte de taux très bas qui devrait faciliter le crédit et ainsi participer à la reprise de la zone euro.

Dans le sillage de la zone euro, l'économie française a progressé également avec une croissance de 0,4 %, proche de celle de 2013, et ce malgré un taux de chômage autour de 10 % à fin 2014.

Après deux premiers trimestres de stagnation, le PIB français a augmenté de 0,3 % au troisième trimestre, puis de 0,1 % au dernier trimestre. Ce regain de forme de fin d'année a été soutenu par une forte demande intérieure et un commerce extérieur en progrès. D'une part, les dépenses de consommation et le pouvoir d'achat des ménages ont augmenté (essentiellement grâce à la baisse du prix du pétrole) et, d'autre part, la dépréciation de l'euro a permis une accélération de 3 % des exportations au second semestre par rapport au premier semestre.

## Le marché de l'immobilier résidentiel

### Le marché de l'acquisition

#### Maintien des ventes des logements anciens en 2014, accompagné d'une baisse des prix

Après avoir accusé un recul des ventes de 12 % entre 2011 et 2012, puis un regain d'environ 2 % en 2013, les ventes dans l'ancien se stabilisent en 2014. Contrairement à ce que la conjoncture difficile aurait pu laisser envisager, le niveau des ventes a assez bien résisté en accusant un léger repli de 2,5 %, soit 700 000 unités vendues contre 718 000 l'année précédente.

La demande sur le marché bénéficie de l'effet "valeur refuge", ainsi que des besoins des particuliers de préparer leur retraite et de l'opportunité de taux de crédit très bas. Les ménages "secondo-accédants" tirent le marché, tandis que les "primo-accédants", dans un contexte économique agité, s'engagent plus difficilement dans les projets d'acquisition (faible apport, prix des biens peu compatibles avec leur capacité d'endettement...).

#### Dans le neuf, la baisse des ventes se poursuit, les prix se maintiennent.

Le niveau de ventes dans le neuf a de nouveau baissé en 2014.

Les ventes promoteurs ont reculé de 7 % en 2014, soit une baisse cumulée de 32 % depuis 2007. Les ventes hors promoteurs ont diminué de 4 % cette année, soit une baisse cumulée historiquement basse depuis 2007 de 44 %. La demande investisseurs est clairement en retrait (dispositif Duflot, imposition sur les plus-values immobilières,...) et le poids de ces derniers s'est réduit à 40 % en 2014 contre 60 % en 2009-2010. La demande des ménages résiste mieux même si elle est affectée par le niveau élevé du chômage, les contraintes sur le prêt à taux zéro, le niveau élevé des prix et le poids des normes (énergie, environnement, handicapés...).

Cette baisse des ventes n'encourage pas la construction : les mises en chantiers ont reculé de 10 % en 2014 et les demandes de permis de construire de 12 %. Toutefois, malgré le stock de logements encore élevé, les prix sont restés stables en 2014.

### Le marché de la location

Le marché locatif privé se caractérise par une saisonnalité de l'activité : environ 55 % des contrats sont signés de juin à octobre contre 30 % durant les premiers mois de l'année. En 2014, l'activité n'a décollé que difficilement, et ce n'est qu'à l'arrivée de l'automne que le marché a commencé à se redresser.

La conjoncture économique difficile se fait clairement ressentir sur le marché locatif. Les loyers moyens facturés aux nouveaux locataires ont baissé de 1,1 % en 2014 et ont stagné pour les locataires en place, c'est la première fois en 10 ans que l'on peut constater un décrochage des loyers par rapport à l'inflation (0,5 % en 2014). Cette tendance touche toutes les régions, y compris l'Île-de-France et Paris, mais la baisse est plus marquée en province et dans les petites et moyennes villes où le stock de biens à louer est important, mettant une pression à la baisse sur les loyers.

Après deux années consécutives de baisse, le taux de mobilité a augmenté cette année (27 % en 2014 contre 26 % en 2013), du fait d'une hausse de la demande et d'un soutien des pouvoirs publics. C'est en Auvergne, en Bourgogne et en Franche-Comté que la mobilité a le plus sensiblement augmenté (de 4 % et plus), tandis qu'en Île-de-France et en région Rhône-Alpes elle recule toujours.

## Les perspectives 2015

Les tendances du marché entamées en 2014 devraient se poursuivre, à un rythme lent, en 2015. Les mêmes facteurs positifs et négatifs vont continuer à jouer. Ce mouvement risque d'ailleurs de se poursuivre en 2016-2017. Un scénario d'effondrement de la demande de logements semble peu probable. Rappelons notamment que les prix ne sont que modérément surévalués (15 % environ), que la demande reste solide (achats dans l'ancien, notamment de la part des secondo-accédants) et que les banques ne resserrent pas significativement les conditions de crédits.

Les taux de crédit habitat devraient se stabiliser, voire remonter très légèrement.

Les nouvelles mesures de soutien au logement neuf devraient interrompre la baisse des ventes dans le neuf (promoteurs) et permettre une légère reprise en 2015. Ces mesures n'auront toutefois qu'un effet limité.

Sur le marché locatif, le montant des loyers pour 2015 s'oriente vers une stagnation.

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

La livraison de l'immeuble de Colmar en juillet 2014 clôture la phase de livraison du patrimoine.

Les mises en location des appartements se passent dans de bonnes conditions. Ainsi au 31 décembre 2014, seuls 15 appartements sont encore vacants sur les 116 lots d'habitation. Les 3 locaux commerciaux sont loués.

Le résultat comptable est en nette progression passant de 160 K€ à 265 K€. Cette progression a permis de verser un dividende de 35 € par part en 2014.

## Les perspectives 2015 de la SCPI Reximmo Patrimoine

La phase de livraison du patrimoine étant achevée, la SCPI devrait disposer des revenus locatifs en année pleine pour l'exercice 2015.

Nous prévoyons une mise en location rapide des derniers appartements libres permettant ainsi de dégager des recettes locatives et un résultat net en forte hausse. Ainsi la distribution prévisionnelle s'élèverait à 60 € par part en 2015.

Sources : INSEE, Crédit Agricole SA, Clameur

## Les comptes de Reximmo Patrimoine

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

Compte de résultat simplifié (en €)	31/12/2013 (a)	31/12/2014 (b)	Var (b-a)/a
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	254 105	564 628	122 %
Autres produits		5 581	
Produits financiers <sup>(2)</sup>	8 709	641	- 93 %
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>262 814</b>	<b>570 850</b>	<b>117 %</b>
<b>Charges immobilières <sup>(3)</sup></b>	<b>- 72 686</b>	<b>- 98 842</b>	<b>36 %</b>
<b>Frais généraux</b>	<b>- 126 080</b>	<b>- 182 695</b>	<b>45 %</b>
Travaux de remise en état			
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	- 334	- 11 017	
Provisions pour charges non récupérables	- 10 533	- 12 595	21 %
Charges financières sur emprunts			
Résultat exceptionnel	106 886	5	
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>160 067</b>	<b>265 706</b>	<b>66 %</b>
Résultat comptable par part	28,16	46,74	66 %
Dividendes par part sur Non-Optant		- 35,00	
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	17,34	29,08	68 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locatives

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

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

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

### Les produits

Produits (en €)	2013 (a)	2014 (b)	Var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	254 105	564 628	122 %
Autres produits		5 581	
Produits financiers	8 709	641	- 93 %
<b>TOTAL</b>	<b>262 814</b>	<b>570 850</b>	<b>117 %</b>

### Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 85,64 % au 1<sup>er</sup> trimestre, de 90,05 % au 2<sup>e</sup> trimestre, de 88,10 % au 3<sup>e</sup> trimestre, et de 82,22 % au 4<sup>e</sup> trimestre.

Le taux d'occupation moyen est de 86,31 % en 2014 <sup>(1)</sup>.

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

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

### Les locaux vacants

Au 31 décembre 2014, 15 lots sont vacants.

Manque à gagner : les manques à gagner seront précisés lorsque la SCPI sera en phase de pleine exploitation.

### Les baux 2014

En 2014, 67 baux ont été signés.

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

Charges immobilières (en €)	2013 (a)	2014 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	- 3 672	- 4 313	17 %
Assurances	- 2 024	- 3 819	89 %
Honoraires	- 3 813	- 2 200	- 42 %
Impôts et taxes	- 62 446	- 88 412	42 %
Autres	- 731	- 98	- 87 %
<b>TOTAL</b>	<b>- 72 686</b>	<b>- 98 842</b>	<b>36 %</b>

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

### Frais de gestion

Frais de gestion (en €)	2013 (a)	2014 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunération de gestion	- 31 729	- 65 453	106 %
Honoraires commissaires aux comptes	- 13 383	- 13 405	0 %
Frais divers de gestion	- 80 969	- 103 836	28 %
<b>TOTAL</b>	<b>- 126 080</b>	<b>- 182 695</b>	<b>45 %</b>

Les frais généraux comportent :

- La rémunération de la société de gestion qui se rémunère à hauteur de 12 % TTC des recettes locatives et produits financiers encaissés.
- Les honoraires des commissaires aux comptes.
- Les frais divers de gestion dont la progression s'explique par les frais de mise en location.

# Rapport de la Société de Gestion

## Les contentieux locatifs

Les actions contentieuses et de recouvrements engagées à l'encontre des locataires défaillants ont justifié une dotation pour créances douteuses de 11 017 €.

Au 31/12/2014, le montant de la provision figurant au bilan est de 11 143 €.

## Les résultats

(en euros)	2013 (a)	2014 (b)	Var. (b-a)/a
Résultat comptable	160 067	265 706	66 %
Résultat comptable par part	28,16	46,74	66 %

## La distribution

### La distribution courante de 2014

La distribution courante de l'exercice 2014 s'est établie à 198 975€ et représente 35,00 € par part (PF non-optant).

### Distribution prévisionnelle 2015

La dernière livraison de l'immeuble de Colmar permettra de disposer des revenus locatifs en année pleine durant l'année 2015. Nos prévisions budgétaires pour 2015 prévoient une mise en location rapide des derniers appartements libres permettant ainsi de dégager un produit locatif et un résultat net en forte hausse. Ainsi la distribution prévisionnelle s'élèverait à 60 € par part en 2015 contre 35 € par part en 2014.

## Les expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE, expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2014 à l'actualisation des valeurs d'expertise de l'immeuble qui constitue le patrimoine de REXIMMO PATRIMOINE.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 21 070 000 € hors droits et à 22 525 000 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2014 de 21 257 804,64 € soit une diminution de 5,90 % par rapport à 2013.

	Réel 2013	Réel 2014	Évolution 2013/2014
Valeur de réalisation	22 591 185,30	21 257 804,64	- 5,90 %

Vous trouverez en annexe du présent rapport le tableau du patrimoine.

## Le marché des parts

### Marché secondaire

Il n'y a pas eu de marché secondaire en 2014.

4 parts en attente de cession au 31/12/2014.

Il n'y a pas eu d'échange de gré à gré sur ce produit.

## Performance

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

## La fiscalité des associés personnes physiques - Règles en vigueur au 01/01/2015

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI (à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, à l'impôt sur les sociétés pour une personne morale relevant de cet impôt).

### Fiscalité des revenus

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

#### Revenus fonciers

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

#### Revenus financiers

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

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

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

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

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

### Fiscalité des plus-values

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

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 34,5 % (19 % d'imposition + 15,5 % de prélèvements sociaux).

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

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts. Pour les cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, la plus-value est totalement exonérée si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 34,5 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

### Fiscalité des associés non-résidents

#### Revenus fonciers

Pour les associés non-résidents, une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents<sup>1</sup> est nécessaire. L'assiette de l'impôt est identique à celle des résidents français, soit le montant net des revenus imputés éventuellement des déficits. Les revenus perçus par les non-résidents sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

#### Revenus financiers

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les produits de placements à revenu fixe qui sont versés dans des Etats qui sont considérés comme non coopératifs (ETNC) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 % (sous réserve de certaines exceptions).

#### Plus-values immobilières

Les associés non-résidents français quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un taux d'imposition et des modalités de détermination de la plus-value immobilière identiques aux résidents. Le taux applicable est de 19 % pour les associés non-résidents, et de 75 % pour ceux domiciliés fiscalement dans un ETNC<sup>2</sup>. Les plus-values réalisées par les non-résidents (sauf résidents ETNC) sont soumises aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

### Spécificités du dispositif d'imposition Malraux

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

### Fiscalité pour une part (en €)

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
46,74	35,00	59,57	59,46	0,11

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

<sup>2</sup> Ce taux d'imposition devrait faire l'objet d'un ajustement dans une prochaine loi de finances.



# Rapport de la Société de Gestion

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

Mesdames, Messieurs,

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour REXIMMO PATRIMOINE, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.621-18-3).

### I - Conseil de Surveillance

#### Présentation du Conseil

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

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

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

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

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

#### Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président, soit de la Société de Gestion et selon les modalités fixées par le Règlement Intérieur. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Les convocations sont adressées aux Conseillers 15 jours au moins avant les dates de réunion.

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

#### Textes de référence en matière de contrôle interne

Les références propres à Amundi Immobilier sont :

- Arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne.
- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (articles 313-1 à 313-3, 313-5 à 313-7, 313-54, 313-75).

### II – Contrôle interne

#### Procédures de contrôle interne

Les procédures de contrôle interne s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne d'Amundi Group et de son actionnaire principal.

#### Contrôle interne et déontologie

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. La Loi sur la Sécurité Financière (n°2003-706) du 1<sup>er</sup> août 2003, confie au Président de la société, la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel de contrôle interne mises en place dans l'entreprise.

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

- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- 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.

#### Principes d'organisation du contrôle interne

##### A) Principes fondamentaux

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

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'inspection générale d'Amundi Group.

##### Textes de références propres à l'activité :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Livre IV – Chapitre II – Sociétés Civiles de Placement Immobilier (articles 422-1 à 422-46-2),
- Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles d'Amundi Group et celles de son actionnaire principal,
- Le programme "FIDES", ensemble de procédures de Conformité d'Amundi Group et de son actionnaire principal.

##### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôles Permanents, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques d'Amundi Group.
- le Responsable de la Conformité – Déontologie (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) d'Amundi Group.
- un Comité Risques et Compliance qui a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés.

##### 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 une large automatisation de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent soit par des actions préventives soit par des actions correctives.

**Le contrôle permanent** de 1<sup>er</sup> niveau est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles de 2<sup>e</sup> niveau sont réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

**Le contrôle permanent** de 2<sup>e</sup> niveau est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. La Conformité – Déontologie (Compliance) contrôle le respect des règles définies par les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM relatifs aux sociétés de gestion, ainsi que les dispositifs relevant de la Sécurité Financière. Le Responsable des Risques et Contrôles Permanents

veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier et à l'actualisation de la cartographie des risques.

**Le contrôle périodique** (dit de 3<sup>e</sup> niveau) est assuré par le Département Audit, unité indépendante d'Amundi Immobilier et appartenant à Amundi Group.

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

- Les systèmes d'informations, pour lesquels des procédures et contrôles visent à assurer un niveau de sécurité satisfaisant. Une démarche relative à la définition et aux tests de plans de continuité d'activités est en place.
- La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Amundi Group et son actionnaire principal, pour laquelle des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en oeuvre.
- Un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers.
- La Directive MIF et ses implications notamment en termes de classification clients/produits, suivi des réclamations clients et définition d'une politique de gestion des conflits d'intérêts.

### III – Gestion des risques

#### Dispositif de gestion des risques

La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

Les systèmes et procédures de suivi font l'objet d'une adaptation à chaque stratégie de gestion pour conserver toute la pertinence du dispositif.

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

#### Profil de risque

##### Risque de Marché :

###### a. Risque immobilier

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

La performance globale du fonds sera fortement liée à la valeur de cession des actifs. La valeur d'expertise des immeubles a baissé de 5 %.

- Risque sur l'investissement de la collecte : la collecte a été investie et tous les immeubles livrés dans les délais imposés par la réglementation fiscale "Malraux". Le dernier immeuble a été livré en juillet 2014.
- Risque locatif :
  - le taux d'occupation financier moyen en 2014 est de 86,31 %,
  - les mises en location des appartements se passent dans de bonnes conditions et il est prévu une location rapide des derniers appartements libres,
  - les 3 commerces sont loués.
- Diversification des risques immobiliers : la diversification des risques est correcte au vu de la taille du fonds (Valeur de réalisation de 21, 26 M€).

- Granularité du portefeuille d'actifs :

- nombre d'actifs : 5 immeubles,
- poids du plus gros actif : 24 % de la valeur du patrimoine.

- Concentration géographique (en valeur d'immeubles) : 100 % en province ce qui correspond à l'essentiel de l'offre de biens de type "Malraux". Ces immeubles sont situés dans des agglomérations de plus de 100 000 habitants.

- Concentration sectorielle : 93,6 % résidentiel avec 6,40 % de commerce en pied d'immeuble, ce qui est conforme à la stratégie d'investissement.

###### b. Risque de taux / change

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

##### Risque de crédit et de contrepartie :

Ce risque se concentre principalement sur les locataires, alors que les immeubles sont livrés.

Les dotations aux provisions pour créances douteuses correspondent à 1,95 % des loyers quittancés en 2014.

##### Risque de liquidité :

- La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie, et est assurée par un marché secondaire peu animé car l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à ce jour à un tiers. Les cessions peuvent se faire à des prix très décotés. Il n'y a pas eu de marché secondaire ni d'échange de gré à gré sur ce produit en 2014. 4 parts (0,07 % des parts) sont en attente de cession en 2014.
- Le remboursement des parts à l'échéance sera assuré par la cession des actifs. L'anticipation de la capacité à céder les actifs à l'échéance fait partie des critères de sélection des investissements.
- Le fonds ne présente pas de risque de liquidité spécifique identifié à ce stade.

##### Levier :

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

##### Risque opérationnel :

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

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

**Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.**

# Rapport de la Société de Gestion

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Amundi Immobilier est un des premiers signataires (Octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Dans la continuité, la Société de

Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier.

- Au sein de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), dont elle est l'un des membres fondateurs (13 membres en 2013). La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché. La mise en place d'un Baromètre de la Performance Énergétique et Environnemental annuel du parc tertiaire de ses adhérents doit permettre une comparaison fiable et objective des immeubles (1 200 bâtiments et 15 millions de m<sup>2</sup>).

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

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

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

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

# Tableaux annexes

## Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2013	2014
<b>Valeurs de la société</b>		
Valeur comptable	24 295 556 €	24 362 288 €
Valeur de réalisation	22 591 185 €	21 257 805 €
Valeur de reconstitution	25 302 128 €	23 808 741 €
<b>Valeurs de la société ramenées à une part</b>		
Valeur comptable	4 273,62 €	4 285,36 €
Valeur de réalisation	3 973,82 €	3 739,28 €
Valeur de reconstitution	4 450,68 €	4 187,99 €

### Valeur comptable

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

### Valeur de réalisation

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

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

### Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

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

## Évolution du capital fin de période

	2010	2011	2012	2013	2014
Montant du capital nominal	24 246 250	24 161 250	24 161 250	24 161 250	24 161 250
Nombre de parts	5 705	5 685(*)	5 685	5 685	5 685
Nombre d'associés	1 047	1 043	1 043	1 045	1 046

(\*) Annulation de la souscription de 16 parts en 2011.

## Évolution du dividende

(en euros par part)	2011	2012	2013	2014
Report à nouveau avant affectation du résultat	n/a	- 7,02	- 10,81	17,34
Dividende versé au titre de l'année après PF	n/a	n/a	n/a	- 35,00
PF / Dividende versé au Trésor	n/a	n/a	n/a	- 35,00
Résultat de l'exercice	5,19	- 3,79	28,16	46,74
Report à nouveau après affectation du résultat	- 7,02	- 10,81	17,34	29,08
Plus ou moins-values comptables sur cession d'immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00

## Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2013	Variation	Réel 2014
<b>Fonds collectés</b>	<b>28 425 000,00</b>		<b>28 425 000,00</b>
retraits de parts			
fonds de réinvestissements			
cession d'immeubles			
Commission de souscription	2 721 647,00		2 721 647,00
achats d'immeubles	7 521 039,00		7 521 039,00
achats d'immeubles en cours			
Frais d'acquisition	1 483 319,01		1 483 319,01
Travaux d'engagement	15 839 888,70	813 555,45	16 653 444,15
Divers	1 281,57		1 281,57
<b>Solde</b>	<b>857 824,72</b>	<b>813 555,45</b>	<b>44 269,27</b>

## Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2014 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues	Délais conventionnels
		Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
Dettes courantes	403,16	403,16		
<b>TOTAL</b>	<b>403,16</b>	<b>0,00</b>	<b>403,16</b>	<b>0,00</b>

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

# Tableaux annexes et Situation des investissements

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

	2010		2011		2012		2013		2014	
	Euros pour par part	% total revenus	Euros pour par part	% total revenus	Euros pour par part	% total revenus	Euros pour par part	% total revenus	Euros pour par part	% total revenus
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>										
Produits locatifs bruts	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	4,56	19,41 %	44,70	96,69 %	99,32	98,91 %
Produits de trésorerie avant prélèvement libératoire	1,07	100,00 %	28,12	100,00 %	13,70	58,30 %	1,53	3,31 %	0,11	0,11 %
Produits divers	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	5,24	22,28 %			0,98	0,98 %
<b>Total des revenus</b>	<b>1,07</b>	<b>100,00 %</b>	<b>28,12</b>	<b>100,00 %</b>	<b>23,50</b>	<b>100,00 %</b>	<b>46,23</b>	<b>100,00 %</b>	<b>100,41</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	-472,77	NA	-3,16	-11,22 %	-3,16	-13,43 %	-5,58	-11,07 %	-11,51	-11,47 %
Autres frais de gestion	0,00	0,00 %	-223,54	-794,90 %	-12,86	-54,72 %	-15,43	-33,37 %	-12,81	-12,76 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	-69,60	-296,16 %	-12,63	-27,32 %	-23,95	-23,85 %
<b>Sous total charges externes</b>	<b>-472,77</b>	<b>NA</b>	<b>-226,70</b>	<b>-806,12 %</b>	<b>-85,62</b>	<b>-364,31 %</b>	<b>-33,64</b>	<b>-72,77 %</b>	<b>-48,27</b>	<b>-48,07 %</b>
<b>Amortissements</b>										
- Patrimoine										
- Autres										
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>										
- Pour travaux	0,00	0,00	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
- Autres	459,53	NA	203,76	724,57 %	58,32	248,16 %	-2,59	-5,60 %	-5,40	-5,38 %
<b>Sous total charges internes</b>	<b>459,53</b>	<b>NA</b>	<b>203,76</b>	<b>724,57 %</b>	<b>58,32</b>	<b>248,16 %</b>	<b>-2,59</b>	<b>-5,60 %</b>	<b>-5,40</b>	<b>-5,38 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>-13,24</b>	<b>NA</b>	<b>-22,93</b>	<b>-81,54 %</b>	<b>-27,30</b>	<b>-116,15 %</b>	<b>-36,23</b>	<b>-78,37 %</b>	<b>-53,68</b>	<b>-53,46 %</b>
Charges financières	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
<b>Résultat courant</b>	<b>-12,17</b>	<b>NA</b>	<b>5,19</b>	<b>18,46 %</b>	<b>-3,79</b>	<b>-16,15 %</b>	<b>10,00</b>	<b>21,63 %</b>	<b>46,74</b>	<b>46,54 %</b>
Produits exceptionnels	5,00	NA	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	18,82	40,71 %	0,00	0,00 %
Charges exceptionnelles	0	0,00 %	0,00	0,00 %	-0,00	0,00 %	-0,02	0,04 %	0,00	0,00 %
<b>Résultat net comptable</b>	<b>-7,17</b>	<b>NA</b>	<b>5,19</b>	<b>n/s</b>	<b>-3,79</b>	<b>n/s</b>	<b>28,80</b>	<b>62,30 %</b>	<b>46,74</b>	<b>46,55 %</b>
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-7,17	NA	-5,15	-18,31 %	-3,79	-16,17 %	-28,16	-62,30 %	-11,74	-11,69 %
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire <sup>(3)</sup>									35,00	34,86 %
<b>Revenus distribués après prélèvement forfaitaire</b>									<b>35,00</b>	<b>34,86 %</b>

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

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

(3) pour une année entière de jouissance.

## Situation des investissements

Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m²	Prix d'acquisition hors travaux	Travaux engagés	Total immobilisation locatives en 2014	(en euros)	
								Valeur vénale hors droits	Droits
59 rue Georges Clemenceau	11000 CARCASSONNE	08/04/11	Résidentiel et commerces	1 368	846 429	3 002 590	3 849 019		
4 place Guynemer	11100 NARBONNE	20/06/11	Résidentiel	963	1 031 461	2 346 993	3 378 454		
40 cours Victor Hugo	30000 NIMES	06/10/11	Résidentiel	1 590	2 160 030	3 759 356	5 919 386		
97 rue Jean Jaurès	29200 BREST	21/12/11	Résidentiel et commerces	1 475	1 320 627	4 259 560	5 580 187		
4 rue Wickram	68000 COLMAR	19/06/12	Résidentiel	1 416	2 162 492	3 284 946	5 447 438		
<b>TOTAL 2014</b>			<b>5 immeuble(s)</b>	<b>6 812</b>	<b>7 521 039</b>	<b>16 653 444</b>	<b>24 174 483</b>	<b>21 070 000</b>	<b>1 455 000</b>
<b>TOTAL 2013</b>			<b>5 immeuble(s)</b>	<b>6 812</b>	<b>7 521 039</b>	<b>15 839 889</b>	<b>23 360 928</b>	<b>21 656 557</b>	<b>1 342 707</b>

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

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2014

### État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2013		31 décembre 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	7 521 039,00	21 656 556,62	7 521 039,00	21 070 000,00
Agencements et installations	15 839 888,70		16 653 444,15	
Immobilisations en cours	0,00		0,00	
<b>Sous-total 1</b>	<b>23 360 927,70</b>	<b>21 656 556,62</b>	<b>24 174 483,15</b>	<b>21 070 000,00</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions pour travaux de remise en état				
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>23 360 927,70</b>	<b>21 656 556,62</b>	<b>24 174 483,15</b>	<b>21 070 000,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	657,33	657,33	7 159,99	7 159,99
Locataires douteux	629,14	629,14	15 055,40	15 055,40
Provisions pour dépréciation des créances	- 334,14	- 334,14	- 11 143,34	- 11 143,34
Autres créances	253 138,83	253 138,83	288 143,69	288 143,69
<b>Sous-total 2</b>	<b>254 091,16</b>	<b>254 091,16</b>	<b>299 215,74</b>	<b>299 215,74</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	820 186,14	820 186,14	176 524,67	176 524,67
<b>Sous-total 3</b>	<b>820 186,14</b>	<b>820 186,14</b>	<b>176 524,67</b>	<b>176 524,67</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>- 9 863,00</b>	<b>- 9 863,00</b>	<b>- 21 668,00</b>	<b>- 21 668,00</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	- 33 095,00	- 33 095,00	- 52 526,00	- 52 526,00
Dettes d'exploitation	- 64 332,80	- 64 332,80	- 63 948,01	- 63 948,01
Dettes diverses	- 32 357,82	- 32 357,82	- 149 793,76	- 149 793,76
<b>Sous-total 4</b>	<b>- 129 785,62</b>	<b>- 129 785,62</b>	<b>- 266 267,77</b>	<b>- 266 267,77</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>934 628,68</b>	<b>934 628,68</b>	<b>187 804,64</b>	<b>187 804,64</b>
<b>COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>24 295 556,38</b>		<b>24 362 287,79</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>22 591 185,30</b>		<b>21 257 804,64</b>

(\*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n° 701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971.

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2014

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

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation résultat 2013	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	24 161 250,00			24 161 250,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
<b>Sous-total 1</b>	<b>24 161 250,00</b>		<b>0,00</b>	<b>24 161 250,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	4 263 750,00			4 263 750,00
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 4 228 031,57			- 4 228 031,57
Prélèvement sur prime de fusion				
Remboursement P/E sur cession				
<b>Sous-total 2</b>	<b>35 718,43</b>		<b>0,00</b>	<b>35 718,43</b>
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Report à nouveau	- 61 478,81	160 066,76		98 587,95
<b>Sous-total 3</b>	<b>- 61 478,81</b>	<b>160 066,76</b>	<b>0,00</b>	<b>98 587,95</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2014			265 706,41	265 706,41
Acomptes sur distribution 2014			- 198 975,00	- 198 975,00
Résultat de l'exercice 2013	160 066,76	- 160 066,76		
Acomptes sur distribution 2013				
<b>Sous-total 4</b>	<b>160 066,76</b>	<b>- 160 066,76</b>	<b>66 731,41</b>	<b>66 731,41</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>24 295 556,38</b>	<b>0,00</b>	<b>66 731,41</b>	<b>24 362 287,79</b>

### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2013		31 décembre 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Résidentiel et Commerce	23 360 928	21 656 557	24 174 483	21 070 000
<b>TOTAL</b>	<b>23 360 928</b>	<b>21 656 557</b>	<b>24 174 483</b>	<b>21 070 000</b>



## Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2013		31 décembre 2014	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>CHARGES (HORS TAXES)</b>				
<b>Charges Immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	1 851,08		867,05	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	3 672,16		4 312,71	
Grosses réparations	0,00		0,00	
Autres charges immobilières	71 800,81		131 817,41	
<b>Sous-total 1</b>		<b>77 324,05</b>		<b>136 997,17</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Diverses charges d'exploitation	111 440,63		138 296,73	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	334,14		11 017,02	
Provisions pour grosses réparations				
Autres provisions d'exploitation	8 403,00		11 805,00	
Autres charges	8 000,00		8 207,82	
<b>Sous-total 2</b>		<b>128 177,77</b>		<b>169 326,57</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges financières diverses				
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles	117,47		0,09	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
<b>Sous-total 4</b>		<b>117,47</b>		<b>0,09</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>205 619,29</b>		<b>306 323,83</b>
<b>PRODUITS (HORS TAXES)</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>				
Loyers	254 104,79		564 628,12	
Charges facturées	1 851,08		867,05	
Produits annexes	0,00		5 581,23	
<b>Sous-total 1</b>		<b>255 955,87</b>		<b>571 076,40</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation	0,00		207,82	
Transfert de charges d'exploitation	- 5 981,83		0,00	
Autres produits	0,00		99,33	
<b>Sous-total 2</b>		<b>- 5 981,83</b>		<b>307,15</b>
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers	8 708,54		641,19	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>8 708,54</b>		<b>641,19</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	107 003,47		5,50	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous-total 4</b>		<b>107 003,47</b>		<b>5,50</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>365 686,05</b>		<b>572 030,24</b>
<b>RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]</b>		<b>160 066,76</b>		<b>265 706,41</b>



# Règles et méthodes comptables

## Principes comptables généralement admis

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

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

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

## Règles générales d'évaluation

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

## Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

## Provision pour créances locataires

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

Le dépôt de garantie, étant destiné à couvrir les travaux de remise en état éventuels au moment du départ du locataire, il n'est pas défalqué du montant de la créance douteuse tant que le locataire est en place.

## Gestion locative

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

- 12 % du montant TTC des recettes locatives,
- 12 % sur les produits de trésorerie.

## Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

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

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

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

# Compléments d'informations

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2014
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	1 281,57			1 281,57
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>1 281,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 281,57</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	7 521 039,00			7 521 039,00
Agencements et installations	15 839 888,70	813 555,45		16 653 444,15
Immobilisations en cours				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>23 360 927,70</b>	<b>813 555,45</b>	<b>0,00</b>	<b>24 174 483,15</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
<b>Sous-total 3</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>23 362 209,27</b>	<b>813 555,45</b>	<b>0,00</b>	<b>24 175 764,72</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2014
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	1 281,57	0,00		1 281,57
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>1 281,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 281,57</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 281,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 281,57</b>

# Compléments d'informations

## Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2014
Créances douteuses	334,14	11 017,02	207,82	11 143,34
Risques locatifs				
Charges non récupérables et vacantes	9 863,00	11 805,00		21 668,00
Travaux de grosse réparation				
<b>TOTAL</b>	<b>10 197,14</b>	<b>22 822,02</b>	<b>207,82</b>	<b>32 811,34</b>

## État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2014
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	33 095,00		52 526,00	52 526,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	64 332,80	63 948,01		63 948,01
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes d'exploitation				
Dettes aux associés	8 000,00	65 369,21		65 369,21
Dettes fiscales				
Autres dettes diverses	24 357,82	84 424,55		84 424,55
<b>TOTAL</b>	<b>129 785,62</b>	<b>213 741,77</b>	<b>52 526,00</b>	<b>266 267,77</b>

## État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2014
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges				
Autres créances				
Sous-total 1	0,00	0,00		0,00
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	109 200,00	109 200,00		109 200,00
Créances locataires	952,33	11 072,05		11 072,05
Créances fiscales	69 342,00	70 266,34		70 266,34
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances	74 596,83	108 677,35		108 677,35
TOTAL	254 091,16	299 215,74		299 215,74

## Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2013	Variations		Situation de clôture au 31/12/2014
		+	-	
<b>Autres produits</b>				
Reprises de provisions pour risques et charges				
Reprises de provisions pour remise en état				
Reprises de provisions pour grosses réparations				
<b>TOTAL</b>				
<b>Autres charges immobilières</b>				
Frais d'acquisition des immobilisations	- 5 981,83	5 981,83		
Impôts fonciers non refacturables	61 220,00	20 777,00		81 997,00
Contribution sur les revenus locatifs	1 226,00	5 189,00		6 415,00
Taxes sur les ordures ménagères				
TVA non récupérable				
Droit d'enregistrement				
Honoraires	10 451,82	28 245,92		38 697,74
Divers	4 884,82		177,15	4 707,67
<b>TOTAL</b>	<b>71 800,81</b>	<b>60 193,75</b>	<b>177,15</b>	<b>131 817,41</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>				
Rémunération de la Société de Gestion	31 728,52	33 724,94		65 453,46
Honoraires commissaires aux comptes	13 382,73	22,47		13 405,20
Publicité publication et relation publique	54 658,18		30 531,95	24 126,23
Frais de Conseil de Surveillance	1 823,11		688,02	1 135,09
Frais et commissions bancaire	4 348,38	431,20		4 779,58
Rémunération du Conseil de Surveillance	8 000,00			8 000,00
Divers	5 499,71	24 105,28		29 604,99
<b>TOTAL</b>	<b>119 440,63</b>	<b>58 283,89</b>	<b>31 219,97</b>	<b>146 504,55</b>
<b>Autres charges</b>				
Dotations aux provisions pour risques et charges	8 403,00	3 402,00		11 805,00
Dotations aux provisions pour créances douteuses	334,14	10 682,88		11 017,02
Dotations aux provisions pour grosses réparations				
<b>TOTAL</b>	<b>8 737,14</b>	<b>14 084,88</b>		<b>22 822,02</b>

# Rapport général du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'exécution de notre mission au cours de l'exercice 2014.

Nous nous sommes réunis les 04/03/2014, 11/12/2014 et 03/03/2015 pour examiner avec la Société de Gestion, les comptables et les commissaires aux comptes, les éléments de gestion de notre société.

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

La capitalisation est de 24 161 250 €, correspondant à 5 685 parts portées par 1 046 associés.

Le patrimoine immobilier est constitué de 6 812 m<sup>2</sup> répartis en 5 immeubles sur 5 sites différents acquis en 2011 et 2012. Le dernier immeuble a été réceptionné en Septembre 2014, et 2015 sera donc la première année de plein exercice locatif. Le taux d'occupation financier au 31/12/2014 est de 82,22 %.

Le résultat comptable 2014 est de 46,70 € par part. La première distribution de résultat a été effectuée au titre de l'exercice 2014 pour un montant de 35 € par part. La valeur de réalisation est fixée à 3 739,28 €, en recul de 5,90 % sur 1 an.

Le Conseil de Surveillance doit être renouvelé pour 3 ans lors de cette assemblée.

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

Le 04/03/2015,  
**Le Président du Conseil de Surveillance,**  
**Dominique DUTHOIT.**

# Rapport des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2014

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

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

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

### 1. Opinion sur les comptes annuels

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

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

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

### 2. Justification des appréciations

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

#### Évaluation du patrimoine

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

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

#### Règles et principes comptables

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

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

### 3. Vérifications et informations spécifiques

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

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

La Défense et Paris, le 10 avril 2015

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Auditeurs & Conseils Associés

Pascal Lagand  
Associé

Fabrice Huglin  
Associé

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

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

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

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

- Une commission de souscription correspondant à 9 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.  
Aucune somme n'a été comptabilisée en charge au titre de l'exercice 2014.
- Pour l'administration de la société :
  - afin d'assurer l'administration, la préparation de l'information des associés, la préparation et la convocation de toutes les réunions et assemblées ainsi que la distribution des revenus, une commission de 5 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la S.C.P.I.,
  - pour assurer la gestion des biens sociaux de la société, la facturation et l'encaissement des loyers, indemnités d'occupation ou autres, pénalités ou intérêts de retard, etc ; le paiement et la récupération des charges auprès des locataires et, généralement pour toutes les missions incombant aux administrateurs de biens et gérants d'immeubles, une commission de 5 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la S.C.P.I.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges, au cours de l'exercice 2014, s'élève à €. 65 453.

- Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, une commission d'intervention de 5 % hors taxes du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.  
Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2014.
- En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, ainsi qu'en cas de transmissions à titre gratuit ou tout retrait sans contrepartie, un forfait de 100,33 € toutes taxes comprises quel que soit le nombre de parts cédées.  
Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2014.

La Défense et Paris, le 10 avril 2015

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Auditeurs & Conseils Associés

Pascal Lagand  
Associé

Fabrice Huglin  
Associé

# Texte des résolutions

## À titre ordinaire

### Première résolution - Approbation des comptes annuels

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

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

approuve les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 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, ayant pris acte que :

- le résultat de l'exercice clos en 2014 de : 265 706,41 €
  - augmenté du report à nouveau antérieur de : 98 587,95 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 364 294,36 €
- décide de l'affecter :
- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 198 975,00 €  
soit : 35,00 € 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 : 165 319,36 €,  
soit : 29,08 € par part de la SCPI.

### Sixième résolution - Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2014 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur nette comptable : 24 362 287,79 €, soit 4 285,36 € par part,
- valeur de réalisation : 21 257 804,64 €, soit 3 739,28 € par part,
- valeur de reconstitution : 23 808 741,20 €, soit 4 187,99 € par part.

### Septième résolution - Rémunération de la Société de gestion

L'Assemblée Générale décide de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2015.

### 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 clos en 2015.

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

### Neuvième résolution - Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article 19 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 9 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

### Dixième résolution - Autorisation d'emprunt et d'acquisition payable à terme

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts, à assumer des dettes et à procéder à des acquisitions payables à terme, au nom et pour le compte de la SCPI, dans la limite d'un montant maximum de 1 500 000 €.

Cette autorisation est accordée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2015.

### Onzième résolution - Renouvellement des CAC

Les mandats des Commissaires aux comptes titulaires de la SCPI :

- KPMG AUDIT, et
- AUDITEURS ET CONSEILS ASSOCIÉS,  
et des Commissaire aux comptes suppléant de la SCPI :
- Mme Isabelle GOALEC, et
- AEG FINANCES - AUDIT EXPERTISE GESTION,

arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci décide de les renouveler pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2020.

### Douzième 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 au texte des résolutions

## Nomination des membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- Monsieur Henri TIESSEN
- Monsieur Dominique DUTHOIT
- Monsieur Franck TEMIM
- Monsieur Patrick ESPAGNET
- Monsieur Daniel GEORGES
- Monsieur François-Noël BESSE-DESMOULIERES
- Monsieur Marc Lionel MILLAUD

Tous les mandats des membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance lors de l'Assemblée Générale du 4 juin 2015 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

De sept à neuf postes sont donc à pourvoir.

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

NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans REXIMMO PATRIMOINE	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1 Marc-Lionel MILLAUD	66	Retraité, ancien Directeur Général SAHLM SAMOPOR	1	SG PIERRE PATRIMOINE 2 : 5 PREMEY HABITAT : 11 PREMEY HABITAT 2 : 70
2 Dominique DUTHOIT	60	Médecin	1	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 841 SG PIERRE PATRIMOINE : 5 SG PIERRE PATRIMOINE 2 : 5
3 Patrick ESPAGNET	61	Retraité, ancien cadre au Service Audit de CRCA	3	/
4 Daniel GEORGES	57	Médecin	1	GENEPIERRE : 184 SG PIERRE PATRIMOINE : 5 RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 20
5 Henri TIESSEN	68	Retraité, ancien Inspecteur d'assurances	1	GENEPIERRE : 706 SG PIERRE PATRIMOINE : 5 SG PIERRE PATRIMOINE 2 : 5
6 François-Noël BESSE-DESMOULIERES	69	Retraité	5	GEMME COMMERCE : 59 RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 558 REXIMMO PATRIMOINE 3 : 10 PREMEY HABITAT : 20

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

(par ordre d'arrivée)

NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans REXIMMO PATRIMOINE	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
7 Jean-Pierre BARBELIN	58	Directeur Général d'un OPH	2	REXIMMO PATRIMOINE 2 : 2 REXIMMO PATRIMOINE 3 : 6 REXIMMO PATRIMOINE 4 : 2 PREMEY HABITAT 2 : 5 RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 132
8 Emmanuel ESLAMI	55	Avocat	10	/
9 Frances CUI	62	Expert-Comptable en entreprise	4	REXIMMO PATRIMOINE 2 : 8 REXIMMO PATRIMOINE 3 : 24 REXIMMO PATRIMOINE 4 : 2
10 Laurence GUERIN	57	Cadre de banque	10	/

# Annexe I

## Recommandations pratiques pour voter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **1 Voter par correspondance**

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

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

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

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

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

Le formulaire doit ensuite être :

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

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

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

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

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

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

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

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

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

##### **4 Panacher votre vote :**

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

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

➡ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

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

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

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

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

### **SI UNE RÉOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

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

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

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

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

### **EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :**

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

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

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

**Si vous avez déjà voté au 1<sup>er</sup> tour,** par correspondance ou lors de l'Assemblée :

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

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

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

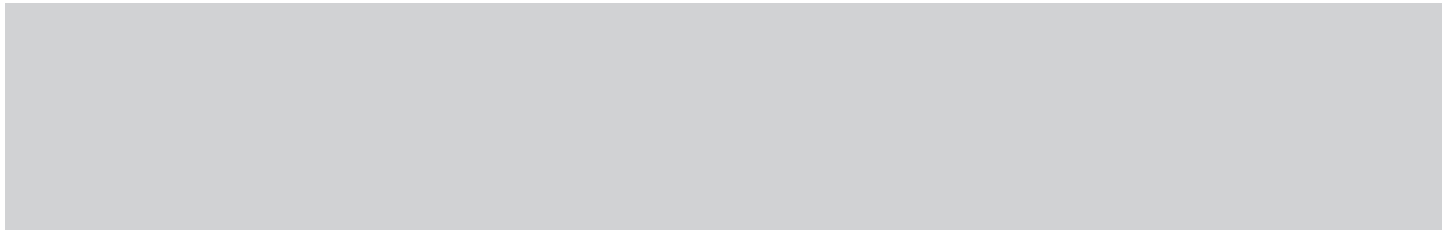
**...vous souhaitez assister au 2<sup>e</sup> tour :**

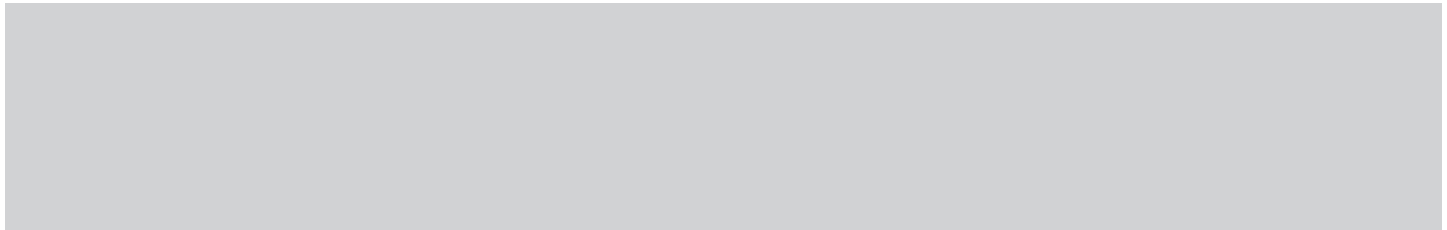
Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

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

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

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.





## Amundi Immobilier

REXIMMO Patrimoine – Société Civile de Placement Immobilier  
Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) SCPI N° 10-28 du 10/09/2010.  
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS  
Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

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

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