

La lettre Reximmo Patrimoine

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE MALRAUX

Bulletin d'information du 2^e trimestre 2015 - Valable du 1^{er} juillet 2015 au 30 septembre 2015
Période analysée : du 1^{er} avril 2015 au 30 juin 2015

N° 19 - JUILLET 2015

Éditorial



Distribution des revenus

Dividende annuel prévisionnel 2015 (avant imposition)	60,00 €
Acomptes de distribution 2015 (avant imposition)	
1^{er} trimestre (versement le 20/04/2015)	15,00 €
2^e trimestre (versement le 20/07/2015)	15,00 €

Chiffres clés

	31/12/13	31/12/14	30/06/15
Nombre d'appartements	116	116	116
Nombre de commerces	3	3	3
Surface totale (en m²)	6 812	6 812	6 812
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	n.a	86,30 % ⁽⁴⁾	85,81 %
Capital social (en €)	24 161 250	24 161 250	24 161 250
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	3 973,82	3 739,28	3 739,28
Valeur ISF par part (en €)	3 576,44 ⁽³⁾	3 365,35 ⁽³⁾	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	0	35,00	30,00
Nombre de parts	5 685	5 685	5 685
Nombre d'associés	1 045	1 046	1 046

(1) Voir glossaire.

(2) Montant cumulé à la fin de période.

(3) Valeur ISF est égale à Valeur de réalisation au 31/12 – 10 %.

(4) Moyenne annuelle.

n.a. non applicable.

Chers Associés,

Des signes de reprise sont perceptibles sur le marché de l'immobilier résidentiel depuis début 2015, plus marqués dans le neuf que dans l'ancien. Cette amélioration reste toutefois encore très modérée, du fait de facteurs conjoncturels peu favorables (hausse du chômage, croissance faible, mesures fiscales peu avantageuses).

Le marché de l'acquisition :

Le marché du neuf se redresse avec des mises en vente en augmentation de 10,4 % portées par des taux de crédit historiquement bas. Ainsi le stock de logements neufs se réduit à 12,5 mois de commercialisation.

Après avoir baissé en 2014, les prix se stabilisent en moyenne depuis le début de l'année. Toutefois, cela masque des disparités régionales avec des zones rurales accusant des baisses de prix importantes (de – 10 à – 20 %) et des zones situées sur des marchés plus porteurs (Nantes, Bordeaux, Toulouse,...) enregistrant des légères hausses de prix (1,2 % à 1,8 %).

Dans ce contexte, les ventes de neufs et d'anciens ont progressé de 3,5 % au 1^{er} trimestre 2015.

Le marché locatif :

La baisse des loyers au niveau national se situe à – 1,7 % par rapport à l'année 2014. Cette diminution du prix moyen cache des disparités entre les régions où celle-ci peut être plus importante en comparaison avec Paris qui ne souffre que d'une baisse de 0,90 %. Une concurrence entre les logements récents et anciens est toutefois à noter, la demande des ménages étant influencée par la recherche de confort et d'équipements modernes. Aussi, les propriétaires de logements anciens auraient tendance à réduire les loyers à la baisse ou à vendre, découragés par la mise en œuvre de travaux de modernisation qui ne garantissent pas la mise en location compte tenu de l'offre neuve proche.

Perspectives 2015 :

Les experts anticipent une accélération du crédit à l'habitat à 138 Mds € en hausse de + 15 % par rapport à 2014. Les prix constatés permettent d'envisager une augmentation du volume des transactions en 2015 : + 8 % soit 750 000 transactions attendues.

S'agissant de votre SCPI, le taux d'occupation financier est en légère baisse ce trimestre avec 85,81 % par rapport à 87,90 % le trimestre précédent. Les principaux mouvements locatifs ont porté ce trimestre sur l'immeuble de Narbonne avec 3 congés de location et sur l'immeuble de Brest avec 2 congés de location. Une extrême vigilance est observée sur l'immeuble de Narbonne qui a du mal à stabiliser son état locatif : des baisses de loyers sont envisagées. Pour autant, nous constatons 4 nouvelles mises en location dans l'immeuble de Carcassonne qui compensent en partie les libérations de ce trimestre.

Cordialement,

Emmanuel Rodriguez Gagnebe
Gérant de la SCPI



État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre d'appartements	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Prix d'acquisition ** AEM* (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 30/06/2015
PROVINCE							
59 Rue Georges Clémenceau 11000 CARCASSONNE	18 et 1 commerce	0	1 368 dont 1 204 d'habitation et 164 de commerces	3 965 445	08/04/2011	31/07/2012	3 appartements vacants
4 Place Guynemer - 11100 NARBONNE	19	6	963	3 525 450	20/06/2011	12/09/2012	8 appartements vacants
40 Cours Victor Hugo - 30000 NÎMES	29	0	1 590	6 186 321	06/10/2011	30/07/2013	1 appartement vacant
97 Rue Jean Jaurès - 29200 BREST	22 et 2 commerces	0	1 475 dont 1 175 d'habitation et 300 de commerces	5 812 186	21/12/2011	18/07/2013	4 appartements vacants
4 Rue Wickram - 68000 COLMAR	28	20	1 416	5 806 171	19/06/2012	09/07/2014	3 appartements vacants
TOTAL	116 et 3 commerces	26	6 812 dont 6 348 d'habitation et 464 de commerces	25 295 573			19 appartements vacants

* Acte en main. ** Prix du foncier + travaux.

Le programme d'investissement de REXIMMO Patrimoine est finalisé depuis juin 2012 et livré depuis juillet 2014.

Marché des parts

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au 2^e trimestre 2015. 6 parts sont en attente de cession.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au 2^e trimestre 2015.

Engagement de détention des parts

Pour préserver l'avantage fiscal du dispositif Malraux, les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant une durée correspondant à un minimum de neuf ans à compter de la première mise en location du dernier des logements acquis par la SCPI quelle que soit la date d'acquisition. Le début de cette période de détention n'est pas encore déterminé à ce jour. De plus, l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, limitant de ce fait les possibilités de vente des parts sauf à des prix très décotés, ce qui limite le nombre de transactions sur le marché secondaire.

Modalités de cession

L'associé qui souhaite céder ses parts peut le faire :

- soit en les vendant de gré à gré. L'associé cédera directement ses parts à un tiers. Cette cession s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les intéressés.
- soit en les cédant sur le marché secondaire par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Dans un premier temps, la Société de Gestion centralise et horodate les ordres dans le carnet d'ordres. Ensuite, un prix d'exécution est déterminé en confrontant les ordres d'achat et de vente. Les transactions s'effectuent alors à ce prix. Sont exécutés d'abord les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas.

Les parts souscrites portent jouissance à partir du 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel la cession intervient, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-ci.

Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2016

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (21 % pour les dividendes et 24 % pour les intérêts) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte

sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus 2014 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Jusqu'au 30 novembre 2015, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2016, si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus de 2014 n'excède pas 25 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé soumis à une imposition commune.

Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

Vie Sociale

Au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire de REXIMMO PATRIMOINE du 4 juin 2015, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de surveillance


Réélection de :
M. Dominique DUTHOIT
M. Marc MILLAUD
M. Patrick ESPAGNET
M. François-Noël BESSE-DESMOULIERES
M. Daniel GEORGES
M. Henri TIESSEN

Election de :
Mme Frances CUI
Mme Laurence GUERIN
M. Jean-Pierre BARBELIN

Glossaire

- **Taux d'occupation financier** : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.
- **Valeur de réalisation** : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

Contacter Amundi Immobilier pour toutes vos questions sur les SCPI

 	
0820 04 10 30 du lundi au vendredi (8h30 à 17h30) (0,12 €/mn + coût depuis un mobile, tous les appels sont enregistrés)	Amundi Immobilier 90 boulevard Pasteur CS 21564 75730 Paris Cedex 15
	
associe-amundi-immobilier@amundi.com	

Plus d'informations

Sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion www.amundi-immobilier.com ou auprès de votre agence :

- la note d'information et les statuts
- les mandats d'achat et de vente
- les précisions sur le marché secondaire (prix des parts de la SCPI, date de la prochaine confrontation).



REXIMMO PATRIMOINE : La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N° 10-28 du 10/09/2010.

Amundi Immobilier : 91-93, Boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France
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