

# REXIMMO PATRIMOINE 3

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2014 - 04 valable du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 mars 2015 - Période analysée : 1<sup>er</sup> octobre 2014 au 31 décembre 2014

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE MALRAUX

### DISTRIBUTION DES REVENUS

Le principe même du dispositif MALRAUX, applicable à Reximmo Patrimoine 3, implique que la SCPI acquiert son patrimoine, le restaure pour ensuite procéder à la mise en location, qui par nature est progressive.

Pendant la période de constitution du patrimoine et de réhabilitation des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable, voire nulle.

Le patrimoine de la SCPI Reximmo Patrimoine 3 sera constitué dans les prochains mois.

Les revenus locatifs progresseront au gré des mises en location. Les premiers dividendes pourraient ainsi être versés en 2016 au titre de l'exercice 2015.

### CHIFFRES CLÉS

	31/12/12	31/12/13	31/12/14
Nombre d'appartements	0	17	155
Nombre de commerces	0	0	6
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	0	921	8 721
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	n.a.	n.a.	n.a.
Capital social (en €)	25 092 000	58 975 125	58 958 125
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	n.c.	2 246,47	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	2 262,50	2 021,82	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	0	0	0
Nombre de parts	11 808	27 753	27 745 <sup>(3)</sup>
Nombre d'associés <sup>(4)</sup>	1 230	2 630	2 631

(1) Voir glossaire - (2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Le nombre de parts a été modifié suite à l'annulation d'une souscription de décembre 2013 pour 8 parts.

(4) Prise en compte des usufruitiers.

n.a. non applicable.

n.c. non communiqué, en cours d'établissement.

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

L'évolution du marché de l'immobilier du neuf et de l'ancien diverge.

Dans le neuf, les ventes de logements reculent depuis 2 ans. Elles se sont contractées de 7,80 % sur les 9 premiers mois de l'année 2014 par rapport à la même période en 2013.

Au 3<sup>e</sup> trimestre 2014, le recul des ventes est de 11,50 % et celui des mises en chantier est de 5,10 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2013.

Cette situation s'explique par :

- l'attentisme des "investisseurs" face aux incertitudes concernant la loi ALUR (vente à la découpe, dispositifs fiscaux...),
- la demande des ménages sur les logements qui peine à redémarrer face à un contexte économique difficile (chômage, difficulté d'obtention d'un prêt bancaire...).

Ainsi le délai estimé de vente d'un bien immobilier est passé de 7,5 mois en 2011 à 14,2 mois en 2014.

Concernant les permis de construire, la tendance reste négative sur les 9 premiers mois de 2014, même si un réveil de l'octroi des permis de construire se fait sentir fin 2014.

Les mesures de soutien au logement neuf devraient interrompre la baisse des ventes dans le neuf (promoteurs) et permettre une légère reprise.

Dans l'ancien, le volume des ventes a augmenté de 8 % entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2013 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2014.

Cette situation s'explique par :

- une augmentation de la séparation des ménages (Sociologique) dans la population,
- les taux de crédit immobilier historiquement bas (2,60 % sur quinze ans),
- une démographie favorable.

S'agissant de votre SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3, une acquisition est intervenue au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2014 dans la ville de MELUN pour un montant de 4,3 millions d'euros acte en mains. La SCPI a investi, à ce jour, près de 40 millions d'euros. Concernant le montant restant à investir, les immeubles ont été identifiés et devraient être acquis au cours du premier semestre 2015.

Un soin tout particulier est porté à la sélection des locataires afin de limiter les défauts de paiement.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2015.

Cordialement,

**Julien Roqueta**  
Gérant de la SCPI

## ÉTAT DU PATRIMOINE

Adresse	Nombre d'appar-tements	Nombre de commerces	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Prix d'acquisition AEM* (en €) **	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Situation locative au 31/12/2014
3-5-5 bis, Rue des Jardins 4-6, Rue du Chanoine Colin 57000 METZ	17		2	921	4 655 362	17/10/2013	2 <sup>e</sup> trimestre 2015	
2, Boulevard Vasquez - 63130 ROYAT (1 <sup>ère</sup> tranche)	12			635	3 041 594	03/02/2014	2 <sup>e</sup> trimestre 2015	
2, Boulevard Vasquez - 63130 ROYAT (2 <sup>e</sup> tranche)	12			639	3 039 874	09/04/2014	2 <sup>e</sup> trimestre 2015	
17, Rue Honoré Euzet - 34200 SÈTE	22	4		1 550	6 066 923	09/04/2014	4 <sup>e</sup> trimestre 2016 <sup>(1)</sup>	
8, Rue Récollets - 57000 METZ	3		2	148	764 874	20/05/2014	17 juillet 2014	100 % loué
25, Rue du Temple - 49400 SAUMUR	12		6	597	2 221 600	04/06/2014	4 <sup>e</sup> trimestre 2015	
4, Rue Maximilien Sébastien Foy 66000 PERPIGNAN	8			419	1 604 092	16/07/2014	4 <sup>e</sup> trimestre 2015	
14, Rue de l'Hôpital 30100 VILLENEUVE LES AVIGNON	16		16	914	4 388 620	31/07/2014	3 <sup>e</sup> trimestre 2015	
9-11, Place du Châtelet 71100 CHALON / SAÔNE	11			718	2 770 888	04/06/2014	4 <sup>e</sup> trimestre 2015	
66, Boulevard Gambetta 30000 NÎMES	16			706	3 022 281	20/06/2014	4 <sup>e</sup> trimestre 2015	
5, Rue de la Croix d'Or 34000 MONTPELLIER	12	2		691	3 890 467	25/02/2014	4 <sup>e</sup> trimestre 2015	
1, Place de La Porte de Paris 77000 MELUN	14		16	783	4 291 480	14/11/2014	4 <sup>e</sup> trimestre 2016	
<b>Total</b>	<b>155</b>	<b>6</b>	<b>42</b>	<b>8 721</b>	<b>39 758 055</b>			

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

Le total des souscriptions 2012 a été investi au 20/05/2014.

(1) Suite aux fortes intempéries qui ont eu lieu dans le sud de la France en novembre 2014, l'immeuble de Sète qui était en cours de réhabilitation s'est partiellement effondré, ainsi la livraison qui devait avoir lieu au 4<sup>e</sup> trimestre 2015 est reportée dans l'attente de l'expertise en cours.

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2014. Il y a 12 parts en attente de cession, soit 0,04 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2014.

### 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<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel la cession intervient, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-ci.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de REXIMMO PATRIMOINE 3 se tiendra le **vendredi 5 juin 2015 à 10 heures 30**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

## VALEUR ISF

La valeur ISF sera transmise (fin mars/début avril 2015) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations fiscales et sera aussi communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2015.

## RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Aucun mandat ne venant à échéance à la prochaine Assemblée Générale, il n'y a donc pas d'appel à candidature pour l'année 2015. Nous vous informons par avance que le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2016. Un appel à candidature sera donc lancé à cet effet en début d'année prochaine.

## 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 (0,12 €/mn + coût depuis un mobile, tous les appels sont enregistrés) du lundi au vendredi (8h30 à 17h30)



Amundi Immobilier  
90 boulevard Pasteur  
CS 21564  
75730 Paris Cedex 15



[associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)

## PLUS D'INFORMATIONS

Sont disponibles sur le site internet de la Société de gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) ou auprès de votre agence :

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

## **REXIMMO PATRIMOINE 3**

### **SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER**

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N° 12-08 du 11/04/2012  
Siège Social : 91/93, Boulevard Pasteur - 75015 PARIS  
Adresse postale : 90, Boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15

### **SOCIÉTÉ DE GESTION**

#### **Amundi Immobilier**

91-93, Boulevard Pasteur - 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](http://www.amundi-immobilier.com)

### **DISTRIBUTEUR**

#### **Crédit Lyonnais**

Société Anonyme 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

