

# REXIMMO PATRIMOINE 3

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2015 - 01 valable du 1<sup>er</sup> avril 2015 au 30 juin 2015 - Période analysée : 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 31 mars 2015

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 à compter de 2017.

### CHIFFRES CLÉS

	31/12/13	31/12/14	31/03/15
Nombre d'appartements	17	155	162
Nombre de commerces	0	6	6
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	921	8 721	9 324
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	n.a.	n.a.	n.a.
Capital social (en €)	58 975 125	58 958 125	58 958 125
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	2 246,47	2 047,81 <sup>(3)</sup>	2 047,81 <sup>(3)</sup>
Valeur ISF par part (en €)	2 021,82	1 843,03 <sup>(4)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	0	0	0
Nombre de parts	27 753	27 745 <sup>(5)</sup>	27 745
Nombre d'associés	2 630	2 631	2 637

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

(3) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 5 juin 2015.

(4) Valeur ISF est égale à Valeur de réalisation au 31/12/2014 - 10 %.

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

n.a. : non applicable.

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

Dans un contexte économique mitigé avec une faible croissance du PIB (+ 0,4 % en 2014 et + 1,1 % en 2015) et une hausse du chômage (9,8 % en 2014 et 10,2 % en 2015), le marché de l'immobilier résidentiel reste en baisse. Il se corrige toujours de façon graduelle et assez limité par rapport aux autres pays européens avec toujours des disparités entre le neuf et l'ancien. Cette situation s'explique par des facteurs conjoncturels globalement négatifs (hausse du chômage, mesures fiscales, prix surévalués) et des fondamentaux structurels plutôt positifs (taux de crédit bas, démographie, préparation de la retraite, valeur refuge).

#### Le marché du neuf est en recul :

- les ventes de logements neufs (filiale promoteurs) se sont stabilisées en 2013 et reculent de nouveau en 2014 de 85 800 unités, soit - 4 % sur un an,
- en 2014, les mises en chantier et les permis de construire baissent nettement (respectivement - 11,3 % et - 10 %),
- le prix moyen des appartements neufs a enregistré une légère baisse de - 0,6 % (9 derniers mois de l'année 2014). Face à l'allongement des délais de commercialisation, les promoteurs ont progressivement révisé leurs grilles de valeurs.

#### Le marché de l'ancien résiste :

- En 2014, les ventes de logements anciens ont légèrement régressé (- 2,4 %) et représentent 700 000 unités.
- Les prix dans l'ancien se replient de - 2,2 % sur un an au 4<sup>e</sup> trimestre 2014 (- 2,1 % en 2012 et - 1,9 % en 2013), nous notons de fortes disparités entre les régions.

#### Le marché locatif est en baisse :

- les loyers moyens facturés aux nouveaux locataires ont baissé de 1,1 % en 2014 et ont stagné pour les locataires en place. 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.

#### Perspectives 2015 :

Ces tendances devraient se poursuivre, ainsi les ventes dans l'ancien seraient en léger repli alors que les ventes dans le neuf seraient en légère hausse (effet des mesures de soutien au logement neuf annoncées mi-2014). Les prix pourraient baisser de 2,5 % dans l'ancien.

S'agissant de votre SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3, une acquisition (2,45 M€) est intervenue le 16 mars 2015 dans la ville de Villeneuve Les Avignon (11 appartements et 7 parkings). Le seul immeuble livré, composé de 3 lots, est entièrement loué. Par ailleurs 67 % de la collecte a été investie. De nouveaux dossiers sont en cours d'étude et nous comptons finaliser les investissements avant le 30 juin 2015.

Les conditions de marché relatives au placement de la trésorerie (forte chute des taux de rémunération) ne devraient pas permettre de dégager des revenus suffisants pour commencer à distribuer des dividendes en 2016.

Cordialement,

Emmanuel Rodriguez Gagnebe  
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 31/03/2015
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	
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	
14, Rue de l'Hôpital 30100 VILLENEUVE-LES-AVIGNON	7		11	603	2 455 000	16/03/2015	4 <sup>e</sup> trimestre 2015	
9-11, Place du Châtelet 71100 CHALON-SUR-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	
1, Place de La Porte de Paris 77000 MELUN	14		16	783	4 291 480	14/11/2014	4 <sup>e</sup> trimestre 2016	
5, Rue de la Croix d'Or 34000 MONTPELLIER	12	2		691	3 890 467	25/02/2014	4 <sup>e</sup> trimestre 2015	
<b>Total</b>	<b>162</b>	<b>6</b>	<b>53</b>	<b>9 324</b>	<b>42 213 055</b>			

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

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

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au 1<sup>er</sup> trimestre 2015.  
12 parts sont 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 1<sup>er</sup> 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<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

Nous vous rappelons que **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 deuxième quinzaine de mai.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 %. **Il est donc impératif, afin d'éviter les frais de convocation et de tenue d'une seconde Assemblée, que les associés, en majorité, expriment leur vote. Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.**

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le jeudi 2 juillet 2015 .

## 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](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

