

La lettre Reximmo Patrimoine 3

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° 9 - JUILLET 2015

Éditorial

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.

Le patrimoine de la SCPI Reximmo Patrimoine 3 est entièrement constitué depuis le 16/06/2015 et pendant la période de réhabilitation des immeubles, seuls les immeubles livrés généreront du loyer.

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	30/06/15
Nombre d'appartements	17	155	220
Nombre de commerces	0	6	8
Surface totale (en m²)	921	8 721	12 890
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	n.a.	n.a.	n.a.
Capital social (en €)	58 975 125	58 958 125	58 958 125
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	2 246,47	2 047,81	2 047,81
Valeur ISF par part (en €)	2 021,82 €	1 843,03 ⁽³⁾	—
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	0	0	0
Nombre de parts	27 753	27 745 ⁽⁴⁾	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 ISF est égale à Valeur de réalisation au 31/12 - 10 %.
n.a. non applicable.

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

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.

Ce trimestre votre SCPI a investi le solde de la collecte représentant 19 M€ d'investissements et 60 lots répartis entre quatre villes : Besançon, Avignon, Poitiers et Versailles. Votre patrimoine est ainsi constitué de 15 immeubles, un total de 228 lots pour une valeur d'acquisition de 61,5 M€. Les livraisons des immeubles en cours de rénovation s'étaleront entre 2015 et 2016 principalement.

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 30/06/2015
3-5-5 bis, Rue des Jardins 4-6, Rue du Chanoine Colin 57000 METZ	17		2	921	4 655 362	17/10/2013	25/06/2015	100 % vacant
2, Boulevard Vasquez 63130 ROYAT (1 ^{ère} tranche)	12			635	3 041 594	03/02/2014	08/04/2015	100 % vacant
2, Boulevard Vasquez 63130 ROYAT (2 ^e tranche)	12			639	3 039 874	09/04/2014	08/04/2015	100 % vacant
17, Rue Honoré Euzet 34200 SÈTE	22	4		1 550	6 066 923	09/04/2014	4 ^e trimestre 2016	N/A
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 ^e trimestre 2015	N/A
4, Rue Maximilien Sébastien Foy 66000 PERPIGNAN	8			419	1 604 092	16/07/2014	4 ^e trimestre 2015	N/A
14, Rue de l'Hôpital 30100 VILLENEUVE- LES-AVIGNON	16		16	914	4 388 620	31/07/2014	3 ^e trimestre 2015	N/A
14, Rue de l'Hôpital 30100 VILLENEUVE-LES-AVIGNON	7		11	603	2 628 170	17/03/2015	4 ^e trimestre 2015	N/A
9-11, Place du Châtelet 71100 CHALON-SUR-SAÔNE	11			718	2 770 888	04/06/2014	4 ^e trimestre 2015	N/A
66, Boulevard Gambetta 30000 NÎMES	16			706	3 022 281	20/06/2014	4 ^e trimestre 2015	N/A
6 à 14, Grand Rue 25000 BESANÇON	26		15	1 664	7 326 475	29/05/2015	4 ^e trimestre 2016	N/A
1 bis à 7 bis, rue du Portail Magnanen 84000 AVIGNON	8	2		635	2 836 800	03/06/2015	1 ^{er} trimestre 2017	N/A
2-4, rue des Réservoirs 78000 VERSAILLES	9		7	434	4 665 116	03/06/2015	1 ^{er} trimestre 2017	N/A
7, rue des Feuillants 86 000 POITIERS	15		19	833	4 254 410	16/06/2015	4 ^e trimestre 2016	N/A
1, Place de La Porte de Paris 77000 MELUN	14		16	783	4 291 480	14/11/2014	4 ^e trimestre 2016	N/A
5, Rue de la Croix d'Or 34000 MONTPELLIER	12	2		691	3 890 467	25/02/2014	4 ^e trimestre 2015	N/A
Total	220	8	94	12890	61 469 026			3 appartements loués

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

Le total des souscriptions 2012 a été investi au 20/05/2014. Le total des souscriptions 2013 a été investi au 16/06/2015.

Marché des parts



Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 2^e trimestre 2015.

Nombre de parts en attente de cession : 12 parts soit 0,04 % de la capitalisation.



Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 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 3 du 5 juin 2015, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

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 ou de vente,
- les précisions sur le marché secondaire (prix des parts de la SCPI, date de prochaine confrontation).



REXIMMO PATRIMOINE 3 :

La note d'information prévue par la loi a reçu le visa AMF SCPI N° 12-08 du 11/04/2012

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