

# REXIMMO PATRIMOINE 3

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2015 - 04 valable du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 mars 2016 - Période analysée : 1<sup>er</sup> octobre 2015 au 31 décembre 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.

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	31/12/15
Nombre d'appartements	17	155	220
Nombre de commerces	0	6	8
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	921	8 721	12 890
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	n.a.	n.a.	n.a.
Capital social (en €)	58 975 125	58 958 125 <sup>(3)</sup>	58 958 125
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	2 246,47	2 047,81	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	2 021,82	1 843,03	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	0	0	0
Nombre de parts	27 753	27 745 <sup>(3)</sup>	27 745
Nombre d'associés	2 630	2 631	2 638

(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.

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

n.a. : non applicable.

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

La Banque de France prévoit un atterrissage de la croissance à 1,2 % en France pour 2015 après un dernier trimestre en hausse de 0,3 %. Les prévisions de croissance du PIB dans la zone euro sont de 0,4 % par trimestre pour le premier semestre 2016. Cette croissance serait portée par la consommation des ménages et les investissements, favorisés par un environnement de taux et de prix du pétrole toujours bas.

Le marché du neuf observe une reprise des ventes de +19 % au premier semestre 2015, permettant de réduire le stock de logements neufs (-2 %). Cette nette reprise est portée par les investisseurs qui profitent du dispositif Pinel ainsi que des taux de crédit historiquement bas.

Dans l'ancien, le nombre de ventes augmente de 10 % sur les huit premiers mois de 2015 après deux années de stagnation profitant d'une baisse des prix. Paris est plus touchée avec une baisse de -3,1 % contre -2,8 % en province. Pour autant, en région des disparités importantes subsistent avec des villes enregistrant de fortes baisses (-12 % à Metz, -11 % à Nancy) et des villes connaissant une légère progression (+3 % à Rennes, +2 % à Bordeaux).

Les loyers connaissent à fin novembre une baisse de -1,1 % cumulée sur 12 mois glissants. Cette variation est toutefois disparate selon le type de logement, la baisse étant beaucoup plus marquée pour les petites surfaces (-2,4 %) que pour les grandes surfaces, globalement stables (+0,4 % pour les 4 pièces et +0,1 % pour les 5 pièces et plus). Le niveau actuel de la vacance, au plan national s'élève en moyenne à 6 semaines, avec des contrastes locaux marqués, et représente une perte annuelle de 3,6 % des loyers perçus.

Le redressement des ventes observé sur 2015 s'explique essentiellement par les mesures de soutien au logement neuf, les taux de crédit historiquement bas et l'ajustement des prix sur l'ancien. Cette tendance devrait se poursuivre sur l'année 2016 tant que les taux resteront bas.

Le patrimoine de votre SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3 est constitué de 15 immeubles représentant un total de 228 lots pour une valeur d'acquisition de 61,5 M€. Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2015, l'immeuble situé à Villeneuve les Avignon a été livré portant ainsi le total d'immeubles livrés à 5 représentant 75 lots. Le patrimoine affiche de bons chiffres de mise en location puisque des 20 lots actuellement vacants 18 se situent sur l'immeuble de Villeneuve les Avignon, livré le 25/11/2015.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2016.

Cordialement,

**Emmanuel Rodriguez Gagnebe**

Gérant de la SCPI



Votre Société de Gestion Amundi Immobilier a été primée au Palmarès de Gestion de Fortune 2016 en recevant le 3<sup>e</sup> prix des gestionnaires de SCPI de logements.

## ÉTAT DU PATRIMOINE

Adresse	Nombre d'appartements	Nombre de commerces	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Prix d'acquisition AEM* (en €) **	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Situation locative au 31/12/2015
3-5-5 bis, Rue des Jardins 4-6, Rue du Chanoine Collin - 57000 METZ	17		2	921	4 655 362	17/10/2013	25/06/2015	100 % loué
2, Boulevard Vaquet 63130 ROYAT (1 <sup>ère</sup> tranche)	12			635	3 041 594	03/02/2014	08/04/2015	100 % loué
2, Boulevard Vaquet 63130 ROYAT (2 <sup>e</sup> tranche)	12			639	3 039 874	09/04/2014	08/04/2015	100 % loué
17, Rue Honoré Euzet 34200 SÈTE	22	4		1 550	6 066 923	09/04/2014	4 <sup>e</sup> trimestre 2016	N/A
8, Rue Récollets 57000 METZ	3		2	148	764 874	20/05/2014	17/07/2014	1 logement vacant
25, Rue du Temple 49400 SAUMUR	12		6	597	2 221 600	04/06/2014	1 <sup>er</sup> trimestre 2016	N/A
4, Rue Maximilien Sébastien Foy 66000 PERPIGNAN	8			419	1 604 092	16/07/2014	17/07/2015	1 logement vacant
14, Rue de l'Hôpital 30100 VILLENEUVE- LES-AVIGNON	16		16	914	4 388 620	31/07/2014	25/11/2015	12 logements vacants
14, Rue de l'Hôpital 30100 VILLENEUVE-LES-AVIGNON	7		11	603	2 628 170	17/03/2015	25/11/2015	6 logements vacants
9-11, Place du Châtelet 71100 CHALON-SUR-SAÔNE	11			718	2 770 888	04/06/2014	1 <sup>er</sup> trimestre 2016	N/A
66, Boulevard Gambetta 30000 NÎMES	16			706	3 022 281	20/06/2014	1 <sup>er</sup> trimestre 2016	N/A
6 à 14, Grand Rue 25000 BESANÇON	26		15	1 664	7 326 475	29/05/2015	4 <sup>e</sup> 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 <sup>er</sup> trimestre 2017	N/A
2-4, rue des Réservoirs 78000 VERSAILLES	9		7	434	4 665 116	03/06/2015	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	N/A
7, rue des Feuillants 86000 POITIERS	15		19	833	4 254 410	16/06/2015	4 <sup>e</sup> trimestre 2016	N/A
1, Place de La Porte de Paris 77000 MELUN	14		16	783	4 291 480	14/11/2014	4 <sup>e</sup> trimestre 2016	N/A
5, Rue de la Croix d'Or 34000 MONTPELLIER	12	2		691	3 890 467	25/02/2014	1 <sup>er</sup> trimestre 2016	N/A
<b>Total</b>	<b>220</b>	<b>8</b>	<b>94</b>	<b>12 890</b>	<b>61 469 026</b>			<b>20 logements vacants</b>

\* Acte en main. - \*\* Prix du foncier + travaux. - N/A : non applicable.

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

La totalité du patrimoine a été investie à fin juin 2015.

## Patrimoine



Montpellier



Villeneuve-les-Avignon





Perpignan



Royat



Metz

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2015.

76 parts sont en attente de cession, soit 0,27 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée au cours du 4<sup>e</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.

## CONVOCAATION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET VOTE EN LIGNE

A compter de 2016, vous pourrez accéder à votre dossier de convocation et voter aux Assemblées Générales en ligne.

Pour bénéficier de cette consultation en ligne, il vous suffit de nous donner votre accord écrit en retournant le formulaire joint complété et signé.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3 se tiendra le **mardi 07 juin 2016 à 09 H 30**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

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 ou par voie électronique.

## RENOUVELLEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé par l'Assemblée Générale du 10 avril 2012 pour un mandat expirant lors de l'Assemblée Générale du 07 juin 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

De sept à neuf postes sont donc à pourvoir.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

### Rappel des règles statutaires et du Règlement Intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance

- Nombre minimum-maximum de membres du Conseil : de 7 à 9
- Durée du mandat : 3 ans
- Toujours rééligibles

### Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- Numéro d'associé,
- Nom, prénoms, date de naissance et profession,
- Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,
- Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité
- Nombre de parts détenues dans la SCPI,
- Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI

et doit être adressée **par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 24 mars 2016** à :

Amundi Immobilier – Service Juridique  
Bureau 91A-05.J30  
90 Bd Pasteur – CS 21564  
75730 Paris Cedex 15

### TRÈS IMPORTANT

Si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services

- par téléphone : 0820 04 10 30
- ou par mail : [contact-immobilier@amundi.com](mailto:contact-immobilier@amundi.com)  
ou [associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)

## FISCALITÉ

### Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (pour les associés assujettis à l'impôt sur le revenu)

#### Revenus

Les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués :

- des revenus fonciers provenant de la location des immeubles, et
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible.

#### Plus-value

S'agissant des plus-values immobilières :

- dans le cas de cession de parts, la Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé,
- dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant à la plus-value réalisée sont aussi effectués par la Société de Gestion pour le compte de chacun des associés.

La Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

### Valeur ISF




La valeur ISF par part sera transmise (début avril 2016) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera aussi communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2016.

## 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 d'un appel, 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](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

