

La lettre Reximmo Patrimoine 3

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE MALRAUX

Bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2016 - Valable du 1^{er} avril 2016 au 30 juin 2016
Période analysée : du 1^{er} janvier 2016 au 31 mars 2016

N° 12 - AVRIL 2016

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.

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 est intégralement constitué.

Les revenus locatifs progresseront au gré des mises en location. Les premiers dividendes pourraient ainsi être versés à compter de 2017.

Chiffres clés

	31/12/14	31/12/15	31/03/16
Nombre d'appartements	155	220	220
Nombre de commerces	6	9	9
Surface totale (en m²)	8 721	12 890	12 865 ⁽⁶⁾
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	n.a.	n.a.	n.a.
Capital social (en €)	58 958 125	58 958 125	58 958 125
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	2 047,81	1 924,07 ⁽³⁾	1 924,07 ⁽³⁾
Valeur ISF par part (en €)	1 843,03	1 731,66 ⁽⁴⁾	—
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	0	0	0
Nombre de parts	27 745 ⁽⁵⁾	27 745	27 745
Nombre d'associés	2 631	2 638	2 643

(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 7 juin 2016.

(4) Valeur ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2015 -10 %.

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

(6) Les surfaces ont été modifiées suite aux livraisons des immeubles de Perpignan et Villeneuve les Avignons.

n.a. : non applicable.

Chers Associés,

La Banque de France prévoit une croissance du PIB français de 0,4 % au premier trimestre 2016 et de 1,4 % sur l'année 2016 (1,2 % en 2015).

La politique monétaire de la banque centrale encourage les investissements des entreprises et la consommation des ménages. Le taux de chômage devrait baisser modérément pour atteindre 10,2 % mi 2016 sur l'ensemble de la France.

L'amélioration de l'emploi, les taux bas et les mesures de soutien (l'accès au PTZ et le dispositif Pinel) devraient confirmer en 2016 la reprise des ventes de logements anciens et neufs déjà amorcée en 2015.

Les ventes dans le neuf, en baisse entre 2011 et 2014, se redressent nettement en 2015 avec 102 500 unités vendues, soit une augmentation de 17,9 % par rapport à 2014. Le stock de logements neufs à la fin de l'année 2015 est en baisse avec 99 300 logements (-6,1 % sur un an) ce qui a entraîné une augmentation des permis de construire en fin d'année 2015 (+8,7 %).

Dans l'ancien, après une baisse des volumes de vente en 2012 (-12 %) et une stagnation en 2013 et 2014, les ventes repartent à la hausse +15,7 % en 2015. Sur l'ensemble de l'année 2015, 803 000 ventes ont été conclues.

Les prix du neuf suivent une tendance légèrement baissière (recul de -0,8 % au 3^e trimestre 2015 après une baisse de -0,3 % fin 2014). Les prix de l'ancien évoluent différemment, après une baisse observée sur la période 2012-2014, les prix se sont stabilisés en 2015, portant la baisse cumulée depuis fin 2012 à -6 % en moyenne nationale.

Les loyers sont en recul à hauteur de -1,1 % sur l'année 2015 et de -0,8 % à fin février 2016. Cette variation est plus marquée pour les petites surfaces (-1 % pour les 1 pièce) que pour les surfaces moyennes (-0,5 % pour les 2 pièces et -0,9 % pour les 3 pièces). Ce phénomène se constate dans 70 % des villes de plus de 148 000 habitants en France. Début 2016, la durée de vacance locative se situe 19,3 % au-dessus du niveau de 2008, elle représente 5,7 semaines en moyenne entraînant une perte annuelle de 3 % des loyers perçus.

Le patrimoine de votre SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3 est constitué à ce jour de 15 immeubles représentant un total de 228 lots pour une valeur d'acquisition de 61,5 M€.

Au premier trimestre 2016, 7 immeubles sont livrés et le taux d'occupation financier est de 73,12 %. Le patrimoine affiche de bons chiffres de mise en location puisque sur 24 lots actuellement vacants, 22 se situent sur les immeubles de Villeneuve les Avignon livrés fin 2015 et à Montpellier et Chalon-sur-Saône, immeubles livrés début 2016.

Cordialement,

Emmanuel Rodriguez Gagnebe
Gérant de la SCPI



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 31/03/2016
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 ^{ère} tranche)	12			635	3 041 594	03/02/2014	08/04/2015	1 logement vacant
2, Boulevard Vaquet 63130 ROYAT (2 ^e tranche)	12			639	3 039 874	09/04/2014	08/04/2015	100 % loué
17, Rue Honoré Euzet 34200 SÈTE	22	4		1550	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	17/07/2014	100 % loué
25, Rue du Temple 49400 SAUMUR	12		6	597	2 221 600	04/06/2014	3 ^e trimestre 2016	N/A
4, Rue Maximilien Sébastien Foy 66000 PERPIGNAN	8			403	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	7 logements vacants
14, Rue de l'Hôpital 30100 VILLENEUVE-LES-AVIGNON	7		11	594	2 628 170	16/06/2015	25/11/2015	3 logements vacants
9-11, Place du Châtelet 71100 CHALON-SUR-SAÔNE	11			718	2 770 888	04/06/2014	06/01/2016	10 logements vacants
66, Boulevard Gambetta 30000 NÎMES	16			706	3 022 281	20/06/2014	2 ^e trimestre 2016	N/A
6 à 14, Grand Rue 25000 BESANÇON	26		15	1664	7 326 475	29/05/2015	4 ^e trimestre 2016	N/A
1 bis à 7 bis, rue du Portail Magnanen 84000 AVIGNON	8	3		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 86000 POITIERS	15		19	833	4 254 410	29/05/2015	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	06/01/2016	2 commerces vacants
Total	220	9	94	12 865	61 469 026			22 logements et 2 commerces vacants

* 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 souscription 2013 a été investi au 16/06/2015.

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

Les surfaces ont été modifiées suite aux livraisons des immeubles de Perpignan et Villeneuve les Avignons.

Marché des parts

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 1^{er} trimestre 2016.

88 parts sont en attente de cession au 31/03/2016, soit 0,32 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1^{er} trimestre 2016.

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 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.

– 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.

Vie Sociale

Nous vous rappelons que **l'Assemblée Générale Ordinaire de Reximmo Patrimoine 3 se tiendra le mardi 7 juin 2016 à 9 heures 30**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

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 pouvez 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 et enfin, par vote électronique, pour les associés qui ont opté pour ce mode de communication dématérialisée.

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le vendredi 1^{er} juillet 2016.

Fiscalité



Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (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-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.

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.

Contactez 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 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