

Bulletin d'information du 3^e trimestre 2016
Valable du : 1^{er} octobre 2016 au 31 décembre 2016
Période analysée : 1^{er} juillet 2016 au 30 septembre 2016

■ 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	30/09/16
Nombre d'appartements	155	220	220
Nombre de commerces	6	8	8
Surface totale (en m²)	8 721	12 890	12 865 (5)
Taux d'occupation financier (1)	n.a.	n.a.	83,41 %
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	1 924,07
Valeur ISF par part (en €)	1 843,03	1 731,66 (3)	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	0	0	0
Nombre de parts	27 745 (4)	27 745	27 745
Nombre d'associés	2 631	2 638	2 646

(1) Voir glossaire. (2) Montant cumulé à la fin de la période.
(3) Valeur ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2015 –10 %.
(4) Le nombre de parts a été modifié suite à l'annulation d'une souscription de décembre 2013 pour 8 parts. (5) Les surfaces ont été modifiées suite aux livraisons des immeubles de Perpignan et Villeneuve-Les-Avignon. n.a. non applicable.

Chers Associés,

Après une progression au 1^{er} trimestre, le PIB a reculé de 0,1 % sur le 2^e trimestre. Le principal moteur de la croissance, la consommation des ménages, a connu la même évolution avec une hausse de 1,7 % au 1^{er} trimestre suivi d'une stabilité au 2^e trimestre. Si le chômage a baissé depuis le début de l'année, il progresse de 1,4 % au mois d'août selon l'Insee. L'indice Insee du "climat des affaires" marque une légère amélioration : les chefs d'entreprise estiment toujours que le climat conjoncturel est favorable.

Sur le marché résidentiel, la reprise entamée en 2015 s'est confirmée début 2016. Ce mouvement est principalement lié à deux facteurs, la baisse marquée des taux de crédit et le plan de relance dans le neuf. De plus, elle est toujours portée par des fondamentaux structurels positifs, désir d'accession à la propriété, démographie, phénomènes de décohabitation, préparation de la retraite et effet valeur refuge. Ce dernier facteur jouant d'autant plus dans un contexte où les marchés financiers sont jugés peu rémunérateurs, incertains et volatils.

Dans le neuf, la reprise des transactions s'est poursuivie, notamment dans le segment promoteurs, sans toutefois atteindre les niveaux records observés en 2006-2007.

Dans l'ancien, le nombre de transactions a retrouvé les niveaux antérieurs à la crise de 2008. Les prix connaissent en moyenne une légère progression, mais les évolutions sont hétérogènes selon les régions.

Votre SCPI Reximmo Patrimoine 3 a pris livraison le 20 juillet dernier de 21 logements sur les 26 que comporte l'immeuble de Besançon. Cette livraison partielle a permis de lancer les actions de commercialisation sur l'immeuble. Les réserves relevées sur les 5 logements restants sont en cours de traitement. Cette livraison porte à 10 le nombre d'immeubles livrés de votre SCPI, 5 sont en cours de rénovation.

Le patrimoine livré affiche de bons taux de remplissage, ainsi tous les logements livrés à Saumur et Nîmes en juin dernier sont loués. 7 des 21 logements livrés à Besançon le 20 juillet sont déjà loués.

Le taux d'occupation financier de votre SCPI est de 83,41 % au 3^e trimestre contre 80,65 % au trimestre précédent.

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 30/09/2016
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	1 logement vacant
2, Boulevard Vaquez 63130 ROYAT (1 ^{ère} tranche)	12			635	3 041 594	03/02/2014	08/04/2015	100 % loué
2, Boulevard Vaquez 63130 ROYAT (2 ^e tranche)	12			639	3 039 874	09/04/2014	08/04/2015	
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	17/07/2014	100 % loué
25, Rue du Temple 49400 SAUMUR	12		6	597	2 221 600	04/06/2014	03/06/2016	100 % loué
4, Rue Maximilien Sébastien Foy 66000 PERPIGNAN	8			403	1 604 092	16/07/2014	17/07/2015	100 % loué
14, Rue de l'Hôpital 30400 VILLENEUVE- LES-AVIGNON	16		16	914	4 388 620	31/07/2014	25/11/2015	1 logement vacant
14, Rue de l'Hôpital 30400 VILLENEUVE-LES-AVIGNON	7		11	594	2 628 170	17/03/2015	25/11/2015	
9-11, Place du Châtelet 71100 CHALON-SUR-SAÔNE	11			718	2 770 888	04/06/2014	10/02/2016	1 logement vacant
66, Boulevard Gambetta 30000 NÎMES	16			706	3 022 281	20/06/2014	29/06/2016	100 % loué
Ilôt Pasteur 6 à 14, Grand Rue 25000 BESANÇON	26		15	1 664	7 326 475	29/05/2015	20/07/2016 livraison partielle de 21 lots 5 lots à livrer au 4 ^e trimestre 2016	14 logements vacants
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 86000 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	06/01/2016	100 % loué
Total	220	8	94	12 865	61 469 026			17 logements 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 souscriptions 2013 a été investi au 16/06/2015.

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

Marché des parts

■ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 3^e trimestre 2016.

102 parts sont en attente de cession au 30/09/2016, soit 0,37 % de la capitalisation.

■ Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 3^e 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 restant à louer 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.

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.

Contacter Amundi Immobilier

@	associe-amundi-immobilier@amundi.com
🕒	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, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9

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 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 - 75730 Paris Cedex 15

Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. – Paris

Société de Gestion

Amundi Immobilier

91/93, Boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15

Société Anonyme au capital de 15 666 374 € - 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

