

Bulletin d'information du 1<sup>er</sup> trimestre 2017  
Valable du : 1<sup>er</sup> avril 2017 au 30 juin 2017  
Période analysée : 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 mars 2017

■ 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.

Aucune distribution n'est prévue pour les trois premiers trimestres de l'année. En fonction des résultats constatés en 2017, une distribution d'un montant à définir pourrait être envisagée au moment de la distribution du 4<sup>e</sup> trimestre 2017 versée en janvier 2018.

■ Chiffres clés

	31/12/15	31/12/16	31/03/17
Nombre d'appartements	220	220	220
Nombre de commerces	8	8	8
Surface totale (en m²)	12 890	12 865 (5)	12 865
Taux d'occupation financier (1)	n.a.	82,34 % (6)	76,05 %
Capital social (en €)	58 958 125	58 958 125	58 958 125
Valeur de réalisation par part (en €) (1)	1 924,07	1 901,45 (3)	1 901,45 (3)
Valeur ISF par part (en €)	1 731,66	1 711,31 (4)	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	0	0	0
Nombre de parts	27 745	27 745	27 745
Nombre d'associés	2 638	2 647	2 653

(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 2017.  
(4) Valeur ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2016 -10 %.  
(5) Les surfaces ont été modifiées suite aux livraisons des immeubles de Perpignan et Villeneuve les Avignon.  
n.a. non applicable.  
(6) Moyenne annuelle.

Chers Associés,

Outre l'officialisation par le Royaume-Uni de sa demande de sortie de l'Union Européenne, le 1<sup>er</sup> trimestre 2017 a été marqué aux Pays-Bas par la victoire d'un parti prônant le maintien dans la zone euro.

En France, la croissance trimestrielle du PIB français a atteint 0,4 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2016. Ce résultat a été favorisé par une hausse des dépenses de consommation des ménages (0,6 %) et de l'investissement des entreprises non financières (0,8 %) après 2 trimestres de quasi-stabilité. Au total, la croissance du PIB a atteint 1,1 % en 2016 après 1,2 % en 2015.

La confiance des ménages a faiblement augmenté au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 et a retrouvé son niveau de longue période, pour la première fois depuis la fin 2007. L'indice du climat des affaires a fléchi au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, tout en restant près de 4 % au-dessus de sa moyenne historique.

Sur le marché de l'ancien, après une année 2016 affichant un record de ventes, le début 2017 apparaît actif, certains acheteurs anticipant un renchérissement des coûts de crédit, profitent de taux d'emprunt encore attractifs. Le marché conserve néanmoins sa dichotomie entre grandes agglomérations d'un côté et villes rurales, petites ou moyennes de l'autre, et pour lesquelles la demande est plus faible. En Ile-de-France, les ventes réalisées entre novembre 2016 et janvier 2017 sont ainsi supérieures de 17 % à celles réalisées un an avant. Les prix ont crû de 2,8 % en 1 an, mais ont peu évolué sur ces 3 mois.

Sur le marché du neuf, les ventes avaient été très actives en 2016 (125 000 ventes soit + 21 % en 1 an), favorisées par les mesures d'aides et les taux bas, et 2017 devrait être satisfaisante.

Concernant les marchés locatifs, les loyers avaient progressé légèrement en 2016 (1 % en moyenne). Si 2 mois d'observation ne sont pas toujours représentatifs, les loyers ont stagné en janvier/février 2017, malgré une progression du nombre de locations, avec des disparités importantes : 9 des 20 premières villes en termes d'habitants voient leur loyer baisser en janvier/février.

Le taux d'occupation financier de votre SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3 s'élève à 76,05 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2017. Il tient compte des 17 mises en location sur les 46 lots livrés fin décembre 2016. Par ailleurs, la SCPI a enregistré 6 libérations et 4 relocations réparties à Metz, Saumur, Villeneuve les Avignon et Chalon sur Saône. La livraison des immeubles de Melun et Avignon devrait intervenir au cours du mois d'avril.

Votre SCPI débute actuellement la phase de mise en fonctionnement de ces immeubles. En 2017, la SCPI enregistrera des recettes locatives et ajustera les budgets de charges de ses immeubles. Dans cette perspective de montée en puissance, la Société de Gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance, prévoit une première distribution en fin d'année.

Cordialement,

**Rivca Feldman**  
Gérante 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 31/03/2017
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 <sup>ère</sup> tranche)	12			635	3 041 594	03/02/2014	08/04/2015	100 % loué
2, Boulevard Vaquez 63130 ROYAT (2 <sup>e</sup> tranche)	12			639	3 039 874	09/04/2014	08/04/2015	
17, Rue Honoré Ezet 34200 SÈTE	22	4		1 550	6 066 923	09/04/2014	27/12/2016	14 logements vacants 2 commerces vacants
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	2 logements vacants
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 (21 lots) 16/12/2016 (5 lots)	9 logements vacants
1 bis à 7 bis, rue du Portail Magnanen 84000 AVIGNON	8	2		635	2 836 800	03/06/2015	2 <sup>e</sup> trimestre 2017	–
2-4, rue des Réservoirs 78000 VERSAILLES	9		7	434	4 665 116	03/06/2015	3 <sup>e</sup> trimestre 2017	–
7, rue des Feuillants 86000 POTTIERS	15		19	833	4 254 410	16/06/2015	23/12/2016	9 logements vacants
1, Place de La Porte de Paris 77000 MELUN	14		16	783	4 291 480	14/11/2014	2 <sup>e</sup> trimestre 2017	–
5, Rue de la Croix d'Or 34000 MONTPELLIER	12	2		691	3 890 467	25/02/2014	06/01/2016	100 % loué
<b>Total</b>	<b>220</b>	<b>8</b>	<b>94</b>	<b>12 865</b>	<b>61 469 026</b>			37 logements vacants 2 commerces vacants

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

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 et il reste 3 immeubles à livrer.

## Marché des parts

### ■ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

98 parts sont en attente de cession au 31/03/2017, soit 0,35 % de la capitalisation.

### ■ Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

### ■ 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<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.

## À savoir ce trimestre

### ■ Du nouveau sur le site Amundi Immobilier

À compter du 18 avril 2017 retrouvez *Antoine* sur le site internet d'Amundi Immobilier [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com), qui est à votre disposition pour répondre à vos questions.



## BESOIN D'AIDE ?

Ce nouveau service vous permettra d'accéder à toute l'information sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...) ainsi qu'à un grand nombre de documents ; Il vous apportera toute l'aide nécessaire sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

Interrogez *Antoine* régulièrement car il va s'enrichir de toutes vos nouvelles questions et améliorer ainsi quotidiennement votre satisfaction.

### ■ Vie Sociale

Nous vous rappelons que **l'Assemblée Générale Ordinaire de Reximmo Patrimoine 3 se tiendra le mercredi 7 juin 2017 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 jeudi 29 juin 2017.

## 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

@	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](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 - 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 16 684 660 € - 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)

