

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'a été 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^e trimestre 2017 versée en janvier 2018.

Chiffres clés

	31/12/15	31/12/16	30/09/17
Nombre d'appartements	220	220	220
Nombre de commerces	8	8	8
Surface totale (en m²)	12 890	12 865 ⁽⁵⁾	12 790 ⁽⁶⁾
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	n.a.	82,34 % ⁽⁴⁾	89,79 %
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	1 901,45
Valeur ISF par part (en €)	1 731,66	1 711,31 ⁽³⁾	–
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 ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2016 -10 %.
(4) Taux annuel.
(5) Les surfaces ont été modifiées suite aux livraisons des immeubles de Perpignan et Villeneuve les Avignon.
(6) Les surfaces ont été modifiées suite à la livraison des immeubles de Besançon.
n.a. non applicable.

Chers Associés,

Le contexte économique en France reste globalement favorable. Le PIB français a augmenté de 0,5 % au 2^e trimestre 2017. Sur cette même période, le taux de chômage a diminué de 0,1 point mais reste élevé à 9,2 % en métropole, d'après le Bureau International du Travail.

L'indice de confiance des ménages a baissé au cours du 3^e trimestre, mais reste supérieur à sa moyenne historique.

Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat sont toujours attractifs, même si une hausse légère a été observée durant l'été. Le contexte demeure favorable aux ventes, dont le niveau est très élevé après une année 2016 record dans l'ancien. Le baromètre LPI-Seloger souligne que les marges moyennes de négociation des prix deviennent très faibles, illustrant la forte demande actuelle. Malgré des hétérogénéités géographiques marquées, notamment en province, la tendance moyenne est à la hausse des prix. Au 2^e trimestre 2017, les prix de vente ont augmenté de 3,9 % sur un an en Ile-de-France tandis que dans certaines villes de régions la tendance baissière se poursuit.

Sur les marchés locatifs, au cours des 8 premiers mois de l'année, les loyers ont en moyenne baissé de 0,6 % par rapport à la même période en 2016.

Après la baisse des aides personnalisées au logement (APL) annoncée en juillet, le gouvernement a évoqué différentes mesures touchant l'immobilier résidentiel, comme la prolongation du dispositif Pinel et du prêt à taux zéro, qui devraient être recentrés sur les zones les plus tendues en offre de logements.

Au cours de ce trimestre, votre SCPI Reximmo Patrimoine 3, a procédé à la 1^{ère} mise en location de 17 logements dans les immeubles de Sète (8), Melun (5) et Avignon (4). De plus, elle a enregistré 25 libérations et 18 relocations sur ses 169 autres lots déjà en exploitation.

Ces mouvements locatifs permettent ainsi à votre SCPI d'afficher un taux d'occupation financier en forte progression par rapport au trimestre précédent puisqu'il atteint presque 90 % ce trimestre contre 76,52 % précédemment.

La livraison du dernier immeuble de votre SCPI situé à Versailles, reste prévue au cours du prochain trimestre.

Et, comme annoncé dans nos précédents bulletins, la SCPI entrera en pleine exploitation en 2018 et amorcera dès le prochain trimestre sa distribution, dont le montant sera fixé en fonction de l'arrêté des comptes annuels.

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 réelle/prévisionnelle	Situation locative au 30/09/2017
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 ^{ère} tranche)	12	-	-	635	3 041 594	03/02/2014	08/04/2015	2 logements vacants
2, Boulevard Vaquez 63130 ROYAT (2 ^e tranche)	12	-	-	639	3 039 874	09/04/2014	08/04/2015	
17, rue Honoré Euzet 34200 SETE	22	4	-	1 550	6 066 923	09/04/2014	27/12/2016	4 logements vacants 2 commerces vacants
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	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	100 % loué
66, boulevard Gambetta 30000 NÎMES	16	-	-	706	3 022 281	20/06/2014	29/06/2016	1 logement vacant
Ilôt Pasteur 6 à 14, Grand Rue 25000 BESANCON	26	-	15	1 664	7 326 475	29/05/2015	20/07/2016 (21 lots) 16/12/2016 (5 lots)	4 logements vacants
1 bis à 7 bis, rue du Portail Magnanen 84000 AVIGNON	8	2	-	635	2 836 800	03/06/2015	10/05/2017	1 logement vacant 1 commerce vacant
2-4, rue des Réservoirs 78000 VERSAILLES	9	-	7	434	4 665 116	03/06/2015	4 ^e trimestre 2017	-
7, rue des Feuillants 86000 POITIERS	15	-	19	833	4 254 410	16/06/2015	23/12/2016	1 logement vacant
1, Place de La Porte de Paris 77000 MELUN	14	-	16	783	4 291 480	14/11/2014	07/04/2017	100 % loué
5, Rue de la Croix d'Or 34000 MONTPELLIER	12	2	-	691	3 890 467	25/02/2014	06/01/2016	1 logement vacant
Total	220	8	94	12 865	61 469 026			17 logements vacants 3 commerces vacants

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

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

La totalité du patrimoine a été investie à fin juin 2015 et il reste 1 immeuble à livrer.

Marché des parts

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 3^e trimestre 2017.

102 parts sont en attente de cession au 30/09/2017, 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 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^{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.



Plus d'informations

Besoin d'aide ?

Retrouvez Antoine sur le site internet d'Amundi Immobilier
www.amundi-immobilier.com

Antoine est à votre disposition pour :

- répondre à vos questions sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale...),
- accéder à un grand nombre de documents,
- apporter l'aide sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

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

Pour 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

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

Société de gestion : Amundi Immobilier, 91-93, boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15 - France - Société Anonyme au capital de 16 684 660 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 - Crédit photo : Christophe Audebert

Conception graphique : art'6 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris

