

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2018 (avant imposition)	24,00 €
Acomptes de distribution 2018	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2018)	6,00 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2018)	6,00 €
3 ^e trimestre (versement le 22/10/2018)	6,00 €
Prochain acompte prévu vers le 21/01/2019	
La distribution prévisionnelle 2018 devrait être de 24,00 € par part soit 6,00 € par part et par trimestre pour les 3 premiers acomptes et ajustée au dernier acompte en fonction des événements intervenant au cours de l'année et du niveau de report à nouveau (réserve).	

Chiffres clés

	31/12/16	31/12/17	30/09/18
Nombre de logements	220	220	220
Nombre de commerces	8	8	8
Surface totale (en m²)	12 865 ⁽⁵⁾	12 791 ⁽⁶⁾	12 791
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	82,34 % ⁽⁴⁾	83,89 % ⁽⁴⁾	87,94 %
Capital social (en €)	58 958 125	58 958 125	58 958 125
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 901,45	1 751,68	1 751,68
Valeur ISF/IFI par part (en €) ⁽⁷⁾	1 711,31	1 658,48 ⁽³⁾	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	0	24,00	18,00
Nombre de parts	27 745	27 745	27 745
Nombre d'associés	2 647	2 654	2 658

(1) Voir glossaire.
(2) Montant cumulé à la fin de la période.
(3) Valeur IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) égale à 94,68 % (ratio immobilier de Reximmo Patrimoine 3) x valeur de réalisation au 31/12/2017.
(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.
(7) Valeur ISF (Impôt sur la Fortune) jusqu'au 31/12/2016, valeur IFI à partir du 31/12/2017.

Chers Associés,

Les chiffres économiques du mois de septembre sont restés légèrement décevants en zone euro, sans toutefois signaler de ralentissement brutal. Le renforcement des mesures protectionnistes américaines et les risques liés au budget italien et au Brexit continuent de préoccuper les marchés financiers.

En France, ce ralentissement économique a aussi été observé au 1^{er} semestre avec 0,2 % de croissance du PIB à chacun des trimestres. Dans le même temps, le taux de chômage en métropole* a diminué de 0,2 point en 3 mois et se situe à 8,7 % de la population active au 3^e trimestre 2018.

La confiance des ménages s'est détériorée tout au long du 3^e trimestre, devenant, en septembre 2018 de 6 % inférieure à sa moyenne de longue période (100).

Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat à long terme et à taux fixe sont restés bas, à 1,53 % en août 2018.

Après un record de ventes de logements anciens en France en 2017 (959 000 ventes), une inflexion est observée en 2018. Les estimations à fin juillet 2018 font état de 950 000 ventes sur 12 mois glissants ce qui demeure élevé (source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales).

D'après l'Insee, le prix standardisé** des appartements anciens a augmenté en moyenne d'environ 3,3 % sur 1 an au 2^e trimestre 2018. La croissance des prix a atteint 4,8 % en Ile-de-France et 2,0 % en région, des taux en légère baisse par rapport au trimestre précédent mais qui pèsent sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Les disparités géographiques demeurent présentes.

Par exemple, en région où la SCPI est principalement investie, le prix médian** des appartements anciens, a varié sur un an de +10,5 % à Metz et -6,6 % à Narbonne (d'après les Notaires de France – base de données PERVAL ; période 01/04/2018 au 30/06/2018).

Au cours de ce trimestre, Reximmo Patrimoine 3 a enregistré 28 libérations et 23 relocations. Ces mouvements locatifs portent à 25 le nombre de logements vacants au 30 septembre et permet d'afficher un taux d'occupation financier (TOF) de 87,94 % au 3^e trimestre.

Les parkings souterrains ainsi que le dernier logement de Versailles ont été livrés le 2 août dernier. Cette dernière opération de livraison marque la fin de la période de travaux de la SCPI qui entre à partir de ce trimestre, en période de pleine exploitation.

La distribution du trimestre est fixée à 6 € par part conformément aux objectifs fixés en début d'année (6 € par part par trimestre avec un ajustement éventuel au 4^e trimestre en fonction des événements intervenus au cours de l'année).

Cordialement,

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI

* Au sens du Bureau International du Travail.
**Prix standardisé : pour une période donnée, prix qui a été recalculé afin de lisser les effets des spécificités de chaque bien transacté (présence d'un ascenseur, étage, etc...).
Prix médian : indique que la moitié des transactions ont eu cours à un prix inférieur et l'autre moitié à un prix supérieur.
Source : BIT, Insee, Recherche Amundi (septembre 2018) Banque de France, CGEDD, www.clameur.fr, Insee, Notaires de France – base de données PERVAL, Notaires Paris - Ile-de-France.

État du patrimoine

Adresse	Nombre de logements	Nombre de commerces	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Prix d'acquisition * AEM ** (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison réelle	Situation locative au 30/09/2018
3-5-5 bis rue des Jardins 4-6 rue du Chanoine Collin 57000 METZ	17		2	906	4 655 362	17/10/2013	25/06/2015	3 logements vacants
2 boulevard Vaquez 63130 ROYAT (1 ^{ère} tranche)	12			634	3 041 594	03/02/2014	08/04/2015	2 logements vacants
2 boulevard Vaquez 63130 ROYAT (2 ^e tranche)	12			630	3 039 874	09/04/2014	08/04/2015	
17 rue Honoré Ezet 34 200 SETE	22	4		1 573	6 066 923	09/04/2014	27/12/2016	2 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	592	2 221 600	04/06/2014	03/06/2016	1 logement vacant
4 rue Maximilien Sébastien Foy 66000 PERPIGNAN	8			400	1 604 092	16/07/2014	17/07/2015	2 logements vacants
14 rue de l'Hôpital 30100 VILLENEUVE LES AVIGNON (1 ^{ère} tranche)	16		16	900	4 388 620	31/07/2014	25/11/2015	4 logements vacants
14 rue de l'Hôpital 30100 VILLENEUVE LES AVIGNON (2 ^e tranche)	7		11	590	2 628 170	17/03/2015	25/11/2015	
9-11 place du Châtelet 71100 CHALON SUR SAÔNE	11			717	2 770 888	04/06/2014	10/02/2016	3 logements vacants
66 boulevard Gambetta 30000 NÎMES	16			724	3 022 281	20/06/2014	29/06/2016	1 logement vacant
Ilôt Pasteur 6 à 14 Grand Rue 25000 BESANÇON	26		15	1 590	7 326 475	29/05/2015	20/07/2016 (21 lots) 16/12/2016 (5 lots)	100 % loué
1 bis à 7 bis rue du Portail Magnanen 84000 AVIGNON	8	2		651	2 836 800	03/06/2015	10/05/2017	1 logement vacant 1 commerce vacant
2-4 rue des Réservoirs 78000 VERSAILLES	9		7	435	4 665 116	03/06/2015	22/12/2017 (8 lots) 02/08/2018 (1 lot + parkings)	6 logements vacants
7 rue des Feuillants 86000 POITIERS	15		19	835	4 254 410	16/06/2015	23/12/2016	100 % loué
1 place de La Porte de Paris 77000 MELUN	14		16	788	4 291 480	14/11/2014	07/04/2017	100 % loué
5 rue de la Croix d'Or 34000 MONTPELLIER	12	2		678	3 890 467	25/02/2014	06/01/2016	100 % loué
Total	220	8	94	12 791	61 469 026			25 logements vacants et 3 commerces vacants

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

Le total des souscriptions 2012 et 2013 a été investi respectivement au 20/05/2014 et au 16/06/2015. Le patrimoine est entièrement livré depuis le 2/08/2018.

Les surfaces renseignées sont mises à jour pour tenir compte des surfaces réelles livrées.

Marché des parts

Marché secondaire

21 parts ont été échangées au cours du 3^e trimestre 2018 à un montant moyen hors frais de 1 110 €.

Date de confrontation du trimestre	31/07/18	31/08/18	30/09/18
Nombre de parts échangées	0	17	4
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €		1 110,00	1 110,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €		1 232,10	1 232,10
Nombre de parts en attente de cession	4	11	7

7 parts sont en attente de cession au 30/09/2018, soit 0,03 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 3^e trimestre 2018.

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.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers directs ou indirects. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de réalisation. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31 décembre de l'année n-1.

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI peuvent désormais être soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et en prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %.

À noter qu'il est possible d'opter, dans la déclaration des revenus, pour l'imposition au barème progressif de l'IR en lieu et place du PFU.

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes. L'acompte d'impôt sur le revenu prélevé lors du versement des intérêts au taux de 12,8 % doit être distingué de l'imposition finale à l'impôt sur le revenu.

A savoir ce trimestre

Le nouvel espace privé sur Amundi-immobilier.com

Depuis le 25 avril 2018, un nouvel espace privé vous offre de multiples services : détail de votre portefeuille, ordres en attente d'exécution, duplicatas de toutes les informations envoyées par Amundi Immobilier, et bien d'autres informations. *Pour le découvrir, rendez-vous en bas de page.*

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


Rendez vous sur le site amundi-immobilier.com



Connectez-vous sur votre nouvel espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres en attente d'exécution, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- Demandez à recevoir une notification chaque fois qu'un document est mis à disposition dans cet espace.

Pour y accéder c'est simple !

- Cliquez sur le bouton "  CONNEXION Espace privé" et saisissez votre référence client et votre code postal.
- Vous recevrez un mot de passe provisoire par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix.



Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site pour :

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

Contactez Amundi Immobilier



associe-amundi-immobilier@amundi.com



0820 04 10 30 - lundi-vendredi (8h30/17h30)
(0,12 €/mn + coût d'un appel)



Amundi Immobilier - Gestion des associés
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex

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 - SIREN 750 884 751 RCS Paris

Société de gestion : Amundi Immobilier, 91-93, boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15 - France

SA 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

Conception graphique : art'6 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris - Crédit photo : Amundi Immobilier