

Bulletin d'information du 4^e trimestre 2016
Valable du : 1^{er} janvier 2017 au 31 mars 2017
Période analysée : 1^{er} octobre 2016 au 31 décembre 2016

■ Distribution des revenus

Le principe même du dispositif MALRAUX, applicable à Reximmo Patrimoine 4, 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 4 est en cours de constitution.

Les revenus locatifs progresseront au gré des mises en location.

■ Chiffres clés

	31/12/14	31/12/15	31/12/16
Nombre d'appartements		53	137
Nombre de commerces		-	1
Surface totale (en m ²)		3 007	7 905
Taux d'occupation financier (1)		n.a.	n.a.
Capital social (en €)	31 711 375	54 572 125	54 593 375*
Valeur de réalisation par part (en €) (1)	n.a.	2 198,09	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	2 262,50	1 978,28 (3)	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	0	0	0
Nombre de parts	14 923	25 681	25 691*
Nombre d'associés	1 647	2 525	2 527

(1) Voir glossaire. (2) Montant cumulé à la fin de la période.

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

*suite à l'intégration d'une souscription de 10 parts.

n.a. : non applicable.

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

Chers Associés,

Le contexte économique demeure encore fragile avec un PIB qui n'a que faiblement progressé au 3^e trimestre 2016 (+0,2 %) après la baisse du 2^e trimestre. Au 3^e trimestre, les dépenses de consommation des ménages sont encore stables et les investissements des entreprises non financières accusent une baisse de 0,4 %.

Au 4^e trimestre, les indices de confiance sont mieux orientés. Celui des ménages s'est légèrement amélioré et atteint son point haut depuis 2008, même s'il reste très légèrement en deçà de sa moyenne sur longue période. Le climat des affaires a lui aussi progressé, et en décembre 2016 son indice se situe à 5 % au-dessus de la moyenne historique.

Malgré un prix des logements dans l'ensemble élevé, le marché résidentiel a été très actif en 2016 soutenu par des taux de crédit bas et les mesures de soutien au logement neuf.

Les ventes dans l'ancien devraient augmenter pour la 2^e année consécutive et afficher un record en 2016 (de l'ordre de 5 %). La tendance générale était à une timide hausse des prix après une quasi stabilisation en 2015, mais les situations sont très contrastées selon les villes et les régions. En Ile-de-France les prix ont progressé de 2,2 % sur 1 an au 3^e trimestre 2016.

Les ventes de logements neufs confirment leur rebond de 2015 et devraient également augmenter sensiblement en 2016 (de l'ordre de 18 %). Les prix du neuf augmentent également de l'ordre de 2 % sur 1 an au 3^e trimestre 2016 pour les appartements et 6,5 % pour les maisons.

Après avoir baissé en 2015, les loyers n'ont augmenté que de 1 % sur les dix 1^{ers} mois de 2016, avec de fortes disparités entre les villes. Ainsi 25 % des 20 villes françaises les plus peuplées ont vu leur loyer augmenter moins vite que l'inflation (Nantes, Reims, Dijon, Toulouse, Saint-Etienne).

Votre SCPI REXIMMO PATRIMOINE 4 est en train de finaliser son programme d'investissement. Ainsi au 31 décembre 2016, votre SCPI avait investi plus de 80 % de sa collecte totale. Les dernières acquisitions de votre SCPI interviendront au cours du 1^{er} semestre 2017 (3 programmes sont à l'étude).

Conformément à son planning prévisionnel de livraison, l'immeuble de Poitiers a été livré le 23/12/2016. Les 9 logements de cet immeuble sont actuellement en cours de commercialisation.

Les rénovations des immeubles se poursuivent sans difficultés particulières. S'agissant des livraisons futures, et sauf intempéries, les immeubles de Bordeaux, Besançon et Nîmes devraient être livrés au cours du 1^{er} semestre 2017 tandis que celui de Versailles est prévu au cours du 3^e trimestre 2017.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2017.

Cordialement,

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI



Amundi Immobilier s'est vu décerner la 3^e place pour le prix du Meilleur gestionnaire de SCPI Logement.

État du patrimoine

Adresse	Nombre d'appartements	Nombre de commerces	Nombre de parkings	Surface (en m ²)	Prix d'acquisition** AEM * (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Situation locative au 31/12/2016
7-13, rue Martimprey - 77100 MEAUX	4		4	305	1 650 709	15/04/2015	30/11/2015	100 % loué
3-4, rue des Réservoirs - 78000 VERSAILLES	8		7	482	5 057 507	03/06/2015	3 ^e trimestre 2017	-
127, Grande Rue - 25000 BESANÇON	32			1 730	7 726 015	06/10/2015	2 ^e trimestre 2017	-
7, rue des Feuillants - 86000 POITIERS	9		11	491	2 271 047	16/06/2015	23/12/2016***	-
74, rue Carreterie - 84000 AVIGNON	12			677	3 857 037	03/06/2016	1 ^{er} trimestre 2018	-
6, rue de l'Aiguillerie - 34000 MONTPELLIER	8			492	3 870 831	15/06/2016	2 ^e trimestre 2018	-
167, rue Saint Dizier - 54000 NANCY	31			1 923	9 591 127	20/06/2016	2 ^e trimestre 2018	-
11, rue Guizot/ 2 rue de l'Agau - 30000 NÎMES	9	1		529	2 459 901	18/01/2016	2 ^e trimestre 2017	-
8, rue d'Entrecasteaux - 13100 AIX-EN-PROVENCE	17			927	7 605 000	04/08/2016	1 ^{er} trimestre 2018	-
95, rue Sainte Catherine - 47 et 61 rue des Trois Conils 33000 BORDEAUX	7		7	349	2 491 900	12/05/2016 13/05/2016	2 ^e trimestre 2017	-
Total	137	1	29	7 905	46 581 074			100 % loué

* Acte en main. ** Prix du foncier + travaux. *** Ces logements ne sont pas pris en compte dans la situation locative car ils ont été livrés après le 15 décembre 2016.

Suite aux intempéries, les dates de livraison de Versailles et Besançon sont décalées.

Le total des souscriptions 2014 a été investi au 21/01/2016.



Poitiers

Marché des parts

■ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 4^e trimestre 2016.

7 parts sont en attente de cession au 31/12/2016, soit 0,0003 % de la capitalisation.

■ Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 4^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.



Meaux - Martimprey

À savoir ce trimestre

■ Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 4 se tiendra le **mercredi 07 juin 2017 à 11H30**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation ou par voie électronique.

Convocation aux Assemblées Générales et vote en ligne

Depuis 2016, vous pouvez accéder à votre dossier de convocation et voter aux Assemblées Générales en ligne.

Pour bénéficier de la consultation en ligne, il vous suffit de donner votre accord écrit en retournant le formulaire joint complété et signé.

■ Renouvellement du Conseil de Surveillance

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé par l'Assemblée Générale du 9 août 2014 pour un mandat expirant lors de l'Assemblée Générale du 07 juin 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

De sept à douze postes sont donc à pourvoir.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Rappel des règles statutaires pour se porter candidat au Conseil de Surveillance :

- Nombre minimum-maximum de membres du Conseil : 7 à 12
- Nombre minimum de parts : 2
- Nombre maximum de mandats dans les SCPI (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère) : 5
- Age maximal au jour de la nomination : 77 ans
- Durée du mandat : 3 ans
- Toujours rééligibles

Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- Numéro d'associé,
- Nom, prénoms, date de naissance et profession,
- Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,
- Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité
- Nombre de parts détenues dans la SCPI,
- Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI

et doit être adressée **par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 15 mars 2017** à :

Amundi Immobilier – Service Juridique
Bureau 91A-05.J31
90 Bd Pasteur – CS 21564
75730 Paris Cedex 15

TRÈS IMPORTANT

Si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services :

- par téléphone : 0820 04 10 30
- ou par mail : contact-immobilier@amundi.com
ou associe-amundi-immobilier@amundi.com

■ Valeur ISF

La valeur ISF par part sera transmise (début avril 2017) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 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.

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

Reximmo Patrimoine 4

Société Civile de Placement Immobilier

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°14-28 du 05/09/2014
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS

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

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

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)

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

