

Bulletin d'information du 2^e trimestre 2017
Valable du : 1^{er} juillet 2017 au 30 septembre 2017
Période analysée : 1^{er} avril 2017 au 30 juin 2017

■ 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

	31/12/15	31/12/16	30/06/17
Nombre d'appartements	53	137	170
Nombre de commerces	-	1	1
Surface totale (en m ²)	3 007	7 905	9 850
Taux d'occupation financier (1)	n.a.	n.a.	n.a.
Capital social (en €)	54 572 125	54 593 375*	54 593 375
Valeur de réalisation par part (en €) (1)	2 198,09	2 099,46	2 099,46
Valeur ISF par part (en €)	1 978,28	1 899,51 (3)	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	0	0	0
Nombre de parts	25 681	25 691*	25 691
Nombre d'associés	2 525	2 527	2 528

(1) Voir glossaire.

(2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Valeur ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2016 - 10 %.

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

n.a. : non applicable.

Chers Associés,

Au 1^{er} trimestre en France, malgré des dépenses de consommation stables, la croissance du PIB français a atteint 0,5 %, portée notamment par le fort rebond de l'investissement des entreprises non financières (+ 1,9 %). Plus globalement, la confiance des ménages poursuit encore sa progression et le climat des affaires s'améliore aussi. L'INSEE estime que la croissance française accélèrera en 2017.

Les taux de crédit habitat toujours très bas restent favorables au marché de la vente de logements, d'autant que la très légère hausse constatée récemment semble pousser certains acheteurs à franchir le pas, craignant des hausses plus importantes à l'avenir.

Après un record de ventes dans l'ancien en 2016, les 4 premiers mois de 2017 ont été très actifs, et un nouveau record en 2017 apparaît très envisageable. Les acheteurs se décident généralement plus vite qu'avant et les négociations de prix sont plus réduites. En moyenne au 1^{er} trimestre 2017, les prix dans l'ancien ont crû de 3 % sur 1 an, avec des disparités géographiques fortes.

Sur le marché du neuf, après un net rebond des ventes de la filière promoteurs en 2016 (+ 21 %), celles-ci sont en hausse de 8 % sur un an au 1^{er} trimestre 2017.

Les marchés locatifs sont restés dynamiques durant les 5 premiers mois de 2017, mais l'activité fléchit par rapport à 2015 et 2016. Après avoir augmenté de 1 % en 2016, les loyers à fin mai 2017 ont légèrement diminué sur 1 an (- 0,5 %). Durant les 5 premiers mois de 2017, seules 5 villes de plus de 100 000 habitants ont vu le loyer moyen progresser sur 1 an (Aix-en-Provence, Lille, Lyon, Nîmes et Orléans) alors qu'il a baissé dans 21 communes (dont Bordeaux, Paris et Marseille).

Avec les 3 nouvelles acquisitions intervenues ce trimestre, votre SCPI Reximmo Patrimoine 4 a achevé son programme d'investissement. Ces acquisitions réalisées à Nancy, Besançon et Avignon représentent un volume d'investissement de près de 10 M€ et portent à 170 le nombre total de logements qui seront exploités par votre SCPI.

Les livraisons prévues ce trimestre à Besançon, Bordeaux et Nîmes, ont été reportées pour des questions de finitions dans le cas des deux premiers immeubles. En revanche, la livraison de l'immeuble de Nîmes interviendra dès réception des derniers documents administratifs encore en attente par la SCPI.

Les travaux de restauration des 9 autres immeubles de la SCPI se poursuivent dans des conditions normales pour des livraisons qui interviendront essentiellement au cours de l'année 2018.

Enfin, tous les logements livrés à Poitiers en décembre dernier sont loués ou réservés au 30 juin 2017 et le logement vacant à Meaux a été reloué fin mai.

Cordialement,

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI

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 30/06/2017
7-13, rue Martimprey - 77100 MEAUX	4	-	4	282	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	4 ^e trimestre 2017	-
127, Grande Rue - 25000 BESANÇON	32	-	-	1730	7 726 015	06/10/2015	3 ^e trimestre 2017	-
7, rue des Feuillants - 86000 POITIERS	9	-	11	496	2 271 047	16/06/2015	23/12/2016	1 logement vacant
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	-
163, rue Saint Dizier - 54000 NANCY	31	-	-	1923	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	3 ^e trimestre 2017	-
8, rue d'Entrecasteaux - 13100 AIX EN PROVENCE	17	-	-	927	7 605 000	04/08/2016	3 ^e 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	3 ^e trimestre 2017	-
163, rue Saint Dizier - 54000 NANCY	19	-	-	1 089	5 368 098	06/04/2017	2 ^e trimestre 2018	-
2 rue Grandvelle - 25000 BESANÇON	5	-	-	320	1 491 000	07/06/2017	4 ^e trimestre 2018	-
39, rue du Four de la Terre - 84000 AVIGNON	9	-	-	554	3 120 200	09/06/2017	4 ^e trimestre 2018	-
Total	170	1	29	9 850	56 560 372			1 logement vacant

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

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

Marché des parts

■ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 2^e trimestre 2017.

7 parts sont en attente de cession au 30/06/2017, soit 0,03 % de la capitalisation.

■ Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 2^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.

À savoir ce trimestre

■ Vie Sociale

Au cours des Assemblées Générales de la SCPI Reximmo Patrimoine 4 des 7 et 29 juin 2017, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats réélus :

AMUNDI IMMOBILIER

AMUNDI

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE GESTION

Candidats élus :

Madame Frances CUI

Monsieur David SAUTRET

Monsieur Sylvain GRANIC

Monsieur Bruno BOURGOIS

■ Option dispense prélèvement obligatoire

Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2018

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (21 % pour les dividendes et 24 % pour les intérêts) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus 2016 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Jusqu'au 30 novembre 2017, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2018. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

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 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

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

