

# REXIMMO PATRIMOINE 4

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2017 - 03 valable du 1<sup>er</sup> octobre 2017 au 31 décembre 2017 - Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 septembre 2017

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE MALRAUX

### 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 intégralement constitué.

**Les revenus locatifs progresseront au gré des mises en location.**

### CHIFFRES CLÉS

	31/12/15	31/12/16	30/09/17
Nombre d'appartements	53	137	170
Nombre de commerces	-	1	1
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	3 007	7 905	9 850
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	n.a.	n.a.	65,72 % <sup>(4)</sup>
Capital social (en €)	54 572 125	54 593 375*	54 593 375
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	2 198,09	2 099,46	2 099,46
Valeur ISF par part (en €)	1 978,28	1 899,51 <sup>(3)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	0	0	0
Nombre de parts	25 681	25 691*	25 691
Nombre d'associés	2 525	2 527	2 529

(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) Calculé sur 31 % du patrimoine livré (en nombre de lots livrés).

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

n.a. : non applicable.

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

Le contexte économique en France reste globalement favorable. Le PIB français a augmenté de 0,5 % au 2<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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.

S'agissant de votre SCPI Reximmo Patrimoine 4, ce trimestre a été marqué par la livraison le 26 juillet d'un immeuble à Nîmes, composé de 9 logements et d'un commerce en pied d'immeuble, et par la livraison le 14 septembre de 31 logements à Besançon Grande Rue.

Leur commercialisation locative a très bien débuté puisque sur les 40 logements livrés cet été, 23 sont loués et 11 font l'objet d'une réservation au 30 septembre. Le dernier logement de l'immeuble de Besançon Grande Rue fait quant à lui l'objet de réserves qui devraient être levées au cours du prochain trimestre.

Avec ces livraisons, le patrimoine en exploitation de votre SCPI s'élève à 54 lots répartis sur 4 immeubles et affiche un taux d'occupation financier de 65,72 %.

Les livraisons du 4<sup>e</sup> trimestre concerneront les immeubles de Bordeaux (avec une date fixée au 5 octobre prochain) et l'immeuble de Versailles qui devrait intervenir en fin d'année.

Les travaux de restauration des 8 autres immeubles de votre SCPI se poursuivent dans des conditions normales avec des livraisons qui s'étaleront tout au long de l'année prochaine.

Cordialement,

Rivca Feldman  
Gérante de la SCPI

## ÉTAT DU PATRIMOINE

Adresse	Nombre d'appartements	Nombre de commerces	Nombre de parkings	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition** AEM * (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison réelle/prévisionnelle	Situation locative au 30/09/2017
7-13, rue Martimprey - 77100 MEAUX	4	-	4	282	1 650 709	15/04/2015	30/11/2015	1 logement vacant
3-4, rue des Réservoirs - 78000 VERSAILLES	8	-	7	482	5 057 507	03/06/2015	4 <sup>e</sup> trimestre 2017	-
127, Grande Rue - 25000 BESANÇON	32	-	-	1 730	7 726 015	06/10/2015	14/09/2017 sauf pour un lot	12 logements vacants
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 <sup>er</sup> trimestre 2018	-
6, rue de l'Aiguillerie - 34000 MONTPELLIER	8	-	-	492	3 870 831	15/06/2016	2 <sup>e</sup> trimestre 2018	-
163, rue Saint Dizier - 54000 NANCY	31	-	-	1 923	9 591 127	20/06/2016	2 <sup>e</sup> trimestre 2018	-
11, rue Guizot/ 2 rue de l'Agau - 30000 NÎMES	9	1	-	529	2 459 901	18/01/2016	26/07/2017	5 logements vacants
8, rue d'Entrecasteaux 13100 AIX EN PROVENCE	17	-	-	927	7 605 000	04/08/2016	3 <sup>e</sup> 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	05/10/2017	-
163, rue Saint Dizier - 54000 NANCY	19	-	-	1 089	5 368 098	06/04/2017	2 <sup>e</sup> trimestre 2018	-
2 rue Grandvelle - 25000 BESANÇON	5	-	-	320	1 491 000	07/06/2017	4 <sup>e</sup> trimestre 2018	-
39, rue du Four de la Terre - 84000 AVIGNON	9	-	-	554	3 120 200	09/06/2017	4 <sup>e</sup> trimestre 2018	-
<b>Total</b>	<b>170</b>	<b>1</b>	<b>29</b>	<b>9 850</b>	<b>56 560 372</b>			<b>19 logements vacants</b>

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 3<sup>e</sup> trimestre 2017.

7 parts sont en attente de cession au 30/09/2017, soit 0,03 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 3<sup>e</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.

## 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](http://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](mailto: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 - 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](http://www.amundi-immobilier.com)

### DISTRIBUTEUR

#### Crédit Lyonnais

Société Anonyme au capital de 1 847 860 375 € - SIREN 954 509 741 - RCS Lyon  
Siège social : 18 Rue de la République 69002 Lyon  
Pour tout courrier : 20 Avenue de Paris 94811 Villejuif cedex - numéro  
ORIAS : 07001878

