

Valable du :  
1<sup>er</sup> avril 2016 au 30 juin 2016

Période analysée :  
1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 mars 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 sera constitué dans les prochains mois.

**Les revenus locatifs progresseront au gré des mises en location. Les premiers dividendes pourraient ainsi être versés en 2018 au titre de l'exercice 2017.**

## ■ Chiffres clés

	31/12/14	31/12/15	31/03/16
Nombre d'appartements		53	62
Nombre de commerces		-	1
Surface totale (en m <sup>2</sup> )		3 007	3 536
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>		n.a.	n.a.
Capital social (en €)	31 711 375	54 572 125	54 593 375*
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	n.a.	2 198,09 <sup>(3)</sup>	2 198,09 <sup>(3)</sup>
Valeur ISF par part (en €)	2 262,50	1 978,28 <sup>(4)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	0	0	0
Nombre de parts	14 923	25 681	25 691*
Nombre d'associés	1 647	2 525	2 526

(1) Voir glossaire.

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

(3) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 7 juin 2016.

(4) 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.

# Reximmo Patrimoine 4

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Malraux

## ■ ÉDITORIAL

Chers Associés,

La Banque de France prévoit une croissance du PIB français de 0,4 % au premier trimestre 2016 et de 1,4 % sur l'année 2016 (1,2 % en 2015).

La politique monétaire de la banque centrale encourage les investissements des entreprises et la consommation des ménages. Le taux de chômage devrait baisser modérément pour atteindre 10,2 % mi 2016 sur l'ensemble de la France.

L'amélioration de l'emploi, les taux bas et les mesures de soutien (l'accès au PTZ et le dispositif Pinel) devraient confirmer en 2016 la reprise des ventes de logements anciens et neufs déjà amorcée en 2015.

Les ventes dans le neuf, en baisse entre 2011 et 2014, se redressent nettement en 2015 avec 102 500 unités vendues, soit une augmentation de 17,9 % par rapport à 2014. Le stock de logements neufs à la fin de l'année 2015 est en baisse avec 99 300 logements (-6,1 % sur un an) ce qui a entraîné une augmentation des permis de construire en fin d'année 2015 (+8,7 %).

Dans l'ancien, après une baisse des volumes de vente en 2012 (-12 %) et une stagnation en 2013 et 2014, les ventes repartent à la hausse +15,7 % en 2015. Sur l'ensemble de l'année 2015, 803 000 ventes ont été conclues.

Les prix du neuf suivent une tendance légèrement baissière (recul de -0,8 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2015 après une baisse de -0,3 % fin 2014). Les prix de l'ancien évoluent différemment, après une baisse observée sur la période 2012-2014, les prix se sont stabilisés en 2015, portant la baisse cumulée depuis fin 2012 à -6 % en moyenne nationale.

Les loyers sont en recul à hauteur de -1,1 % sur l'année 2015 et de -0,8 % à fin février 2016. Cette variation est plus marquée pour les petites surfaces (-1 % pour les 1 pièce) que pour les surfaces moyennes (-0,5 % pour les 2 pièces et -0,9 % pour les 3 pièces). Ce phénomène se constate dans 70 % des villes de plus de 148 000 habitants en France. Début 2016, la durée de vacance locative se situe 19,3 % au-dessus du niveau de 2008, elle représente 5,7 semaines en moyenne entraînant une perte annuelle de 3 % des loyers perçus.

Votre SCPI REXIMMO PATRIMOINE 4 a acquis au cours du premier trimestre 2016 un cinquième immeuble, situé à Nîmes. A ce jour, seul l'immeuble de Meaux est livré (4<sup>e</sup> trimestre 2015). Les autres livraisons sont prévues pour fin 2016 et début 2017.

Cordialement,

**Emmanuel Rodriguez Gagnebe**  
Gérant de la SCPI

## État du patrimoine

Les immeubles recherchés sont localisés en France, dans des villes au passé historique riche et où la demande locative est suffisamment importante.

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 prévisionnelle	Situation locative au 31/03/2016
7-13, rue Martimprey 77100 MEAUX	4		4	304	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	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	N/A
127, Grande Rue 25000 BESANÇON	32			1 730	7 726 015	06/10/2015	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	N/A
7, rue des Feuillants 86000 POITIERS	9		11	491	2 271 047	16/06/2015	4 <sup>e</sup> trimestre 2016	N/A
11, rue Guizot/ 2 rue de l'Agau 30000 NÎMES	9	1		529	2 459 901	18/01/2016	3 <sup>e</sup> trimestre 2017	N/A
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>1</b>	<b>22</b>	<b>3 536</b>	<b>19 165 179</b>			<b>100 % loué</b>

\* Acte en main. \*\* Prix du foncier + travaux. - N/A : non applicable.

## Marché des parts

### ■ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

7 parts sont en attente de cession au 31/03/2016, soit 0,03 % de la capitalisation.

### ■ Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> 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 acquis 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 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.

– 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.

## Vie Sociale

Nous vous rappelons que l'**Assemblée Générale Ordinaire de Reximmo Patrimoine 4 se tiendra le mardi 7 juin 2016 à 11 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 %. **Il est donc impératif, afin d'éviter les frais de convocation et de tenue d'une seconde Assemblée, que les associés, en majorité, expriment leur vote.**

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation et enfin, par vote électronique, pour les associés qui ont opté pour ce mode de communication dématérialisée.

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le vendredi 1<sup>er</sup> juillet 2016.

## Fiscalité

### ■ Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (pour les 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

Sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) :

- la note d'information et les statuts,
- les précisions sur le marché secondaire (prix des parts de la SCPI, date de prochaine confrontation).

## Contactez Amundi Immobilier pour toutes vos questions sur les SCPI



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  
90, boulevard Pasteur  
CS 21564  
75730 Paris Cedex 15



[associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)

---

## 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

Adresse postale :

90, Boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15

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

### Société de Gestion

Amundi Immobilier

91/93, Boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15

Société Anonyme au capital de 15 666 374 € - 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)

