

# REXIMMO PATRIMOINE 3

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2016 - 04 valable du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 mars 2017 - Période analysée : 1<sup>er</sup> octobre 2016 au 31 décembre 2016

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE MALRAUX

### DISTRIBUTION DES REVENUS

Le principe même du dispositif MALRAUX, applicable à Reximmo Patrimoine 3, 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 3 est intégralement constitué.

Les revenus locatifs progresseront au gré des mises en location. Les premiers dividendes pourraient ainsi être versés à compter de 2017.

### CHIFFRES CLÉS

	31/12/14	31/12/15	31/12/16
Nombre d'appartements	155	220	220
Nombre de commerces	6	8	8
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	8 721	12 890	12 865 <sup>(5)</sup>
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	n.a	n.a.	82,34 % <sup>(6)</sup>
Capital social (en €)	58 958 125	58 958 125	58 958 125
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	2 047,81	1 924,07	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	1 843,03	1 731,66 <sup>(3)</sup>	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	0	0	0
Nombre de parts	27 745 <sup>(4)</sup>	27 745	27 745
Nombre d'associés	2 631	2 638	2 647

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

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

(4) le nombre de parts a été modifié suite à l'annulation d'une souscription de décembre 2013 pour 8 parts.

(5) Les surfaces ont été modifiées suite aux livraisons des immeubles de Perpignan et Villeneuve les Avignons.

(6) Moyenne annuelle.

n.a. : non applicable.

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

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

Le contexte économique demeure encore fragile avec un PIB qui n'a que faiblement progressé au 3<sup>e</sup> trimestre 2016 (+0,2%) après la baisse du 2<sup>e</sup> trimestre. Au 3<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>ers</sup> 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).

Au quatrième trimestre 2016, sur les 15 immeubles de votre patrimoine, 12 sont livrés et représentent 189 logements et 6 commerces.

Les immeubles de Sète et de Poitiers ont été livrés respectivement le 23 et 27 décembre 2016 ainsi que les 5 derniers logements de l'immeuble de Besançon. Leur commercialisation locative est en cours.

Les travaux de rénovation des 3 derniers immeubles de votre SCPI se poursuivent avec des dates de livraison annoncées à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 pour Avignon et Melun et au cours du 3<sup>e</sup> trimestre pour l'immeuble de Versailles.

Le taux d'occupation financier des lots livrés continue de s'améliorer au 4<sup>e</sup> trimestre à 91 % contre 83,41 % au trimestre précédent.

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<sup>e</sup> 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 <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM* (en €) **	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Situation locative au 31/12/2016
3-5-5 bis, Rue des Jardins 4-6, Rue du Chanoine Collin 57000 METZ	17		2	921	4 655 362	17/10/2013	25/06/2015	100 % loué
2, Boulevard Vaquez 63130 ROYAT (1 <sup>ère</sup> tranche)	12			635	3 041 594	03/02/2014	08/04/2015	100 % loué
2, Boulevard Vaquez 63130 ROYAT (2 <sup>e</sup> tranche)	12			639	3 039 874	09/04/2014	08/04/2015	
17, Rue Honoré Uzet 34200 SÈTE	22	4		1 550	6 066 923	09/04/2014	27/12/2016***	-
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	597	2 221 600	04/06/2014	03/06/2016	1 logement vacant
4, Rue Maximilien Sébastien Foy 66000 PERPIGNAN	8			403	1 604 092	16/07/2014	17/07/2015	100 % loué
14, Rue de l'Hôpital 30400 VILLENEUVE- LES-AVIGNON	16		16	914	4 388 620	31/07/2014	25/11/2015	1 logement vacant
14, Rue de l'Hôpital 30400 VILLENEUVE-LES-AVIGNON	7		11	594	2 628 170	17/03/2015	25/11/2015	
9-11, Place du Châtelet 71100 CHALON-SUR-SAÔNE	11			718	2 770 888	04/06/2014	10/02/2016	100 % loué
66, Boulevard Gambetta 30000 NÎMES	16			706	3 022 281	20/06/2014	29/06/2016	1 logement vacant
Ilot Pasteur 6 à 14, Grand Rue 25000 BESANÇON	26		15	1 664	7 326 475	29/05/2015	20/07/2016 livraison partielle de 21 lots Livraison des 5 derniers lots le 16/12/2016***	8 logements vacants
1 bis à 7 bis, rue du Portail Magnanen 84000 AVIGNON	8	2		635	2 836 800	03/06/2015	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	-
2-4, rue des Réservoirs 78000 VERSAILLES	9		7	434	4 665 116	03/06/2015	3 <sup>e</sup> trimestre 2017	-
7, rue des Feuillants 86000 POITIERS	15		19	833	4 254 410	16/06/2015	23/12/2016***	-
1, Place de La Porte de Paris 77000 MELUN	14		16	783	4 291 480	14/11/2014	1 <sup>er</sup> trimestre 2017	-
5, Rue de la Croix d'Or 34000 MONTPELLIER	12	2		691	3 890 467	25/02/2014	06/01/2016	100 % loué
<b>Total</b>	<b>220</b>	<b>8</b>	<b>94</b>	<b>12 865</b>	<b>61 469 026</b>			<b>11 logements vacants</b>

\* Acte en main. - \*\* Prix du foncier + travaux. - N/A : non applicable. - \*\*\* ces logements ne sont pas pris en compte dans la situation locative car ils ont été livrés après le 15 décembre 2016.

Le total des souscriptions 2012 a été investi au 20/05/2014 et le total des souscriptions 2013 a été investi au 16/06/2015.

La totalité du patrimoine a été investie à fin juin 2015.

### Patrimoine



Villeneuve-les-Avignon



Montpellier







Perpignan



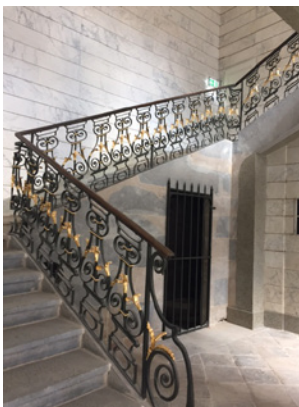
Royat



Chalon-sur-Saône



Saumur



Besançon



Metz



Poitiers



Avignon



Nîmes

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2016.

114 parts sont en attente de cession au 31/12/2016, soit 0,004 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 4<sup>e</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 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.

## À SAVOIR CE TRIMESTRE

### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3 se tiendra le **mercredi 7 juin 2017 à 09H30**.

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

Aucun mandat ne venant à échéance à la prochaine Assemblée Générale, il n'y a donc pas d'appel à candidature pour l'année 2017.

## CONTACTER AMUNDI IMMOBILIERI

@	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 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 - 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

## 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.

## 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) 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).

## 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

