

La lettre Reximmo Patrimoine 3

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE MALRAUX

Bulletin d'information du 2^e trimestre 2016 - Valable du 1^{er} juillet 2016 au 30 septembre 2016
Période analysée : du 1^{er} avril 2016 au 30 juin 2016

N° 13 - JUILLET 2016

Éditorial

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	30/06/16
Nombre d'appartements	155	220	220
Nombre de commerces	6	8 ⁽⁶⁾	8 ⁽⁶⁾
Surface totale (en m ²)	8 721	12 890	12 865 ⁽⁵⁾
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	n.a	n.a.	n.a.
Capital social (en €)	58 958 125	58 958 125	58 958 125
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	2 047,81	1 924,07	1 924,07
Valeur ISF par part (en €)	1 843,03	1 731,66 ⁽³⁾	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	0	0	0
Nombre de parts	27 745 ⁽⁴⁾	27 745	27 745
Nombre d'associés	2 631	2 638	2 645

(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) Nombre de parts modifié suite à l'annulation d'une souscription de décembre 2013 pour 8 parts.

(5) Surfaces modifiées suite à la livraison de l'immeuble de Perpignan.

(6) Ajustement du nombre de commerces.

n.a. non applicable.

Chers Associés,

La faible inflation, le prix du pétrole toujours relativement bas, les politiques économiques de soutien aux entreprises ont permis de renforcer le pouvoir d'achat des ménages et le taux de marge des entreprises, contribuant à l'amélioration de leur santé financière. La croissance décélère tout de même légèrement au deuxième trimestre. Les conséquences du Brexit sur la croissance du PIB devraient rester mesurées pour la France. La prévision de croissance pour 2016 est de l'ordre de 1,5 %.

Dans le neuf, la reprise des ventes de logements déjà amorcée en 2015 (102 500 logements neufs vendus) devrait se confirmer en 2016. Ainsi, au premier trimestre, 28 600 logements neufs ont été réservés (+ 15,2 % par rapport au T1 2015) et 27 800 nouveaux logements ont été mis en vente (+ 18,8 % par rapport au T1 2015). Sur la même période, le stock de logements diminue de 4,5 % et les mises en chantier ont progressé de 4,8 %. Un redémarrage de la construction est attendu en 2016. Par ailleurs, le délai de vente des appartements s'est amélioré, au plus bas depuis 2014, il se situe à 10,5 mois. Les prix du neuf sont en légère reprise, + 0,5 % au cours du premier trimestre.

Dans l'ancien, après une baisse des volumes de vente en 2012 (-12 %) et une stagnation en 2013 et 2014, les ventes se sont redressées depuis 2015. A la fin du premier trimestre 2016, le nombre de transactions a retrouvé son niveau de 2011 (818 000 transactions au T1 2016, en hausse de 17,2 % en année glissante). Après une période de baisse des prix observée entre 2012 et 2014, les prix des appartements anciens se sont légèrement stabilisés (-0,2 % en année glissante au niveau national). Cette variation est à nuancer entre l'Ile-de-France et les régions : en Ile-de-France, les prix sont restés stables au 1^{er} trimestre (+0,1 % en année glissante) tandis qu'en région (avec des disparités d'une région à l'autre), les prix ont affiché une baisse de 0,3 % en année glissante.

Après avoir baissé sur l'année 2015 et sur le début d'année 2016, les loyers de marché affichent sur les 5 premiers mois de l'année une légère progression avec +0,6 % en glissement annuel. Cette progression est plus visible pour les grandes surfaces que pour les petites surfaces (+0,1 % en glissement annuel pour les "studios et 1 pièce", +1,5 % pour les "5 pièces et plus"). Début 2016, la durée moyenne de vacance des logements s'établit à 5 semaines, ce qui représente une perte annuelle de 3 % des loyers perçus.

La durée de vacance des commerces en pieds d'immeuble est en hausse. Toutefois, cette situation est très diverse selon les régions : la dégradation s'observe particulièrement dans les centres des petites et moyennes villes (étude PROCOS – fédération représentative du commerce spécialisé).

S'agissant de votre SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3, au deuxième trimestre 2016, sur les 15 immeubles de votre patrimoine, 9 immeubles sont livrés et 6 en cours de rénovation. Le patrimoine affiche de bons taux de remplissage. Ainsi, sur les livraisons récentes, l'immeuble de Villeneuve les Avignon porte son taux d'occupation physique à près de 86 % grâce à la mise en locations de 8 nouveaux lots. L'immeuble de Montpellier est intégralement loué avec la mise en location de ses 2 commerces en pieds d'immeuble. En revanche, sur l'immeuble de Chalon-sur-Saône, les mises en location avancent plus lentement avec 3 prises à bail au cours de ce semestre. Cet immeuble livré en février dernier a un taux d'occupation physique de 36 % à ce jour. La SCPI poursuit son programme de mise en location avec 27 nouveaux lots livrés en juin respectivement à Saumur (le 3 juin) et Nîmes (le 29 juin). Le taux d'occupation financier de la SCPI est en progression à 80,65 % contre 73,12 % au trimestre précédent.

Cordialement,

Emmanuel Rodriguez Gagnebe
Gérant 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 30/06/2016
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	1 logement vacant
2, Boulevard Vaquet 63130 ROYAT (1 ^{ère} tranche)	12			635	3 041 594	03/02/2014	08/04/2015	2 logements vacants
2, Boulevard Vaquet 63130 ROYAT (2 ^e tranche)	12			639	3 039 874	09/04/2014	08/04/2015	100 % loué
17, Rue Honoré Ezet 34200 SÈTE	22	4		1 550	6 066 923	09/04/2014	4 ^e trimestre 2016	N/A
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	03/06/016	11 logements vacants
4, Rue Maximilien Sébastien Foy 66000 PERPIGNAN	8			403	1 604 092	16/07/2014	17/07/2015	1 logement vacant
14, Rue de l'Hôpital 30100 VILLENEUVE- LES-AVIGNON	16		16	914	4 388 620	31/07/2014	25/11/2015	1 logement vacant
14, Rue de l'Hôpital 30100 VILLENEUVE-LES-AVIGNON	7		11	594	2 628 170	16/06/2015	25/11/2015	2 logements vacants
9-11, Place du Châtelet 71100 CHALON-SUR-SAÔNE	11			718	2 770 888	04/06/2014	06/01/2016	7 logements vacants
66, Boulevard Gambetta 30000 NÎMES	16			706	3 022 281	20/06/2014	29/06/2016	16 logements vacants
6 à 14, Grand Rue 25000 BESANÇON	26		15	1 664	7 326 475	29/05/2015	4 ^e trimestre 2016	N/A
1 bis à 7 bis, rue du Portail Magnanen 84000 AVIGNON	8	2 ***		635	2 836 800	03/06/2015	1 ^{er} trimestre 2017	N/A
2-4, rue des Réservoirs 78000 VERSAILLES	9		7	434	4 665 116	03/06/2015	1 ^{er} trimestre 2017	N/A
7, rue des Feuillants 86000 POITIERS	15		19	833	4 254 410	29/05/2015	4 ^e trimestre 2016	N/A
1, Place de La Porte de Paris 77000 MELUN	14		16	783	4 291 480	14/11/2014	4 ^e trimestre 2016	N/A
5, Rue de la Croix d'Or 34000 MONTPELLIER	12	2		691	3 890 467	25/02/2014	06/01/2016	100 % loué
Total	220	8	94	12 865	61 469 026			41 logements vacants

* Acte en main. - ** Prix du foncier + travaux. - *** Ajustement du nombre de commerces. - N/A : non applicable.

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.

Marché des parts

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 2^e trimestre 2016.

102 parts sont en attente de cession au 30/06/2016, soit 0,37 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

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

– 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.

À savoir ce trimestre

Vie Sociale

Au cours des Assemblées Générales Ordinaires de REXIMMO PATRIMOINE 3 des 7 juin et 1^{er} juillet 2016 (1^{er} et 2nd tours), toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Les candidats suivants ont été élus au Conseil de Surveillance :

- Mme Frances CUI,
- M. Jean-Pierre OEUVRARD,
- M. Max WATERLOT,
- M. Jean-Pierre BARBELIN,
- M. Christian ALDEBERT,
- M. Jean-Marie DETERRE,
- M. Christian LE GOUANVIC,
- M. François-Noël BESSE-DESMOULIERES,
- M. Vincent LACOURLIE.

Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2017

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 2015 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 2016, 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 2017. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

Nouvelle adresse de correspondance

Depuis le 4 juillet 2016, la nouvelle adresse de correspondance d'Amundi Immobilier est :

Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003,
26906 VALENCE Cedex 9.

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.

Contactez Amundi Immobilier pour toutes vos questions sur les SCPI

	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

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 mandats d'achat ou de vente,
- les précisions sur le marché secondaire (prix des parts de la SCPI, date de prochaine confrontation).



REXIMMO PATRIMOINE 3 :

La note d'information prévue par la loi a reçu le visa AMF SCPI N° 12-08 du 11/04/2012

Amundi Immobilier : 91-93, Boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France

Société Anonyme au capital de 15 666 374 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