

# La lettre Reximmo Patrimoine 4

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE MALRAUX

Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2016 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 30 septembre 2016  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> avril 2016 au 30 juin 2016

N° 7 - JUILLET 2016

## Éditorial

### 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	30/06/16
Nombre d'appartements		53	102
Nombre de commerces		-	1
Surface totale (en m <sup>2</sup> )		3 007	5 811
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	2 198,09
Valeur ISF par part (en €)	2 262,50	1 978,28 <sup>(2)</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 ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2015 - 10 %.

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

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<sup>er</sup> 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 4, elle a acquis 4 immeubles situés respectivement à Bordeaux, Avignon, Montpellier et Nancy au cours de ce trimestre, portant ainsi à 9 le nombre d'immeubles détenus par votre SCPI en date du 30/06/2016.

Seul l'immeuble de Meaux est livré (4<sup>e</sup> trimestre 2015) et intégralement loué. Les autres livraisons s'étaleront entre décembre 2016 et juin 2018.

Votre SCPI a investi l'intégralité de la collecte 2014 et organise son programme d'investissements pour la collecte 2015.

Cordialement,

**Emmanuel Rodriguez Gagnebe**  
Gérant 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 prévisionnelle	Situation locative au 30/06/2016
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 BESANCON	32			1 730	7 726 015	6/10/2015	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
74, rue Carreterie 84000 AVIGNON	12			677	3 857 037	03/06/2016	1 <sup>er</sup> trimestre 2018	N/A
6, rue de l'Aiguillerie 34000 MONTPELLIER	8			492	3 870 831	15/06/2016	2 <sup>e</sup> trimestre 2018	N/A
167, rue Saint Dizier 57000 NANCY	13			757	3 843 053	20/06/2016	2 <sup>e</sup> trimestre 2018	N/A
11, rue Guizot/ 2 rue de l'Agau 30000 NIMES	9	1		529	2 459 901	18/01/2016	3 <sup>e</sup> trimestre 2017	N/A
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 <sup>e</sup> trimestre 2017	N/A
<b>Total</b>	<b>102</b>	<b>1</b>	<b>29</b>	<b>5 811</b>	<b>33 228 000</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 2<sup>e</sup> trimestre 2016.

7 parts sont en attente de cession au 30/06/2016, soit 0,03 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

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

## À savoir ce trimestre

### Vie Sociale

Au cours des Assemblées Générales Ordinaires de REXIMMO PATRIMOINE 4 des 7 juin et 1<sup>er</sup> juillet 2016 (1<sup>er</sup> et 2<sup>nd</sup> tours), toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

#### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Néant.

### 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<sup>er</sup> 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](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 la prochaine confrontation)



---

**REXIMMO PATRIMOINE 4 :**

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°14-28 du 05/09/2014

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