

Bulletin d'information du 3^e trimestre 2016
Valable du : 1^{er} octobre 2016 au 31 décembre 2016
Période analysée : 1^{er} juillet 2016 au 30 septembre 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	30/09/16
Nombre d'appartements		53	137
Nombre de commerces		-	1
Surface totale (en m ²)		3 007	7 905
Taux d'occupation financier (1)		n.a.	n.a.
Capital social (en €)	31 711 375	54 572 125	54 593 375*
Valeur de réalisation par part (en €) (1)	n.a.	2 198,09	2 198,09
Valeur ISF par part (en €)	2 262,50	1 978,28 (3)	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	0	0	0
Nombre de parts	14 923	25 681	25 691*
Nombre d'associés	1 647	2 525	2 527

(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,

Après une progression au 1^{er} trimestre, le PIB a reculé de 0,1 % sur le 2^e trimestre. Le principal moteur de la croissance, la consommation des ménages, a connu la même évolution avec une hausse de 1,7 % au 1^{er} trimestre suivi d'une stabilité au 2^e trimestre. Si le chômage a baissé depuis le début de l'année, il progresse de 1,4 % au mois d'août selon l'Insee. L'indice Insee du "climat des affaires" marque une légère amélioration : les chefs d'entreprise estiment toujours que le climat conjoncturel est favorable.

Sur le marché résidentiel, la reprise entamée en 2015 s'est confirmée début 2016. Ce mouvement est principalement lié à deux facteurs, la baisse marquée des taux de crédit et le plan de relance dans le neuf. De plus, elle est toujours portée par des fondamentaux structurels positifs, désir d'accession à la propriété, démographie, phénomènes de décohabitation, préparation de la retraite et effet valeur refuge. Ce dernier facteur jouant d'autant plus dans un contexte où les marchés financiers sont jugés peu rémunérateurs, incertains et volatils.

Dans le neuf, la reprise des transactions s'est poursuivie, notamment dans le segment promoteurs, sans toutefois atteindre les niveaux records observés en 2006-2007.

Dans l'ancien, le nombre de transactions a retrouvé les niveaux antérieurs à la crise de 2008. Les prix connaissent en moyenne une légère progression, mais les évolutions sont hétérogènes selon les régions.

Votre SCPI Reximmo Patrimoine 4 a acquis, le 2 août dernier, 1 immeuble situé à Aix-en-Provence portant ainsi à 10 le nombre d'immeubles détenus par votre SCPI en date du 30/09/2016.

A l'exception de l'immeuble de Meaux, livré au cours du 4^e trimestre 2015, tous les immeubles de votre SCPI sont en phase de rénovation. Selon nos calendriers prévisionnels, les livraisons interviendront entre décembre 2016 et juin 2018.

Votre SCPI continue son programme d'investissements.

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 30/09/2016
7-13, rue Martimprey - 77100 MEAUX	4		4	305	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	1 ^{er} trimestre 2017	N/A
127, Grande Rue - 25000 BESANÇON	32			1 730	7 726 015	06/10/2015	1 ^{er} trimestre 2017	N/A
7, rue des Feuillants - 86000 POITIERS	9		11	491	2 271 047	16/06/2015	4 ^e trimestre 2016	N/A
74, rue Carreterie - 84000 AVIGNON	12			677	3 857 037	03/06/2016	1 ^{er} trimestre 2018	N/A
6, rue de l'Aiguillerie - 34000 MONTPELLIER	8			492	3 870 831	15/06/2016	2 ^e trimestre 2018	N/A
167, rue Saint Dizier - 54000 NANCY	31			1 923	9 591 127	20/06/2016	2 ^e trimestre 2018	N/A
11, rue Guizot/ 2 rue de l'Agau - 30000 NIMES	9	1		529	2 459 901	18/01/2016	2 ^e trimestre 2017	N/A
8, rue d'Entrecasteaux - 13100 AIX-EN-PROVENCE	17			927	7 605 000	04/08/2016	1 ^{er} trimestre 2018	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	4 ^e trimestre 2017	N/A
Total	137	1	29	7 905	46 581 074			1 logement vacant

* Acte en main. ** Prix du foncier + travaux.

Le total des souscriptions 2014 a été investi au 21/01/2016.

Erratum : des erreurs se sont glissées dans le bulletin précédent sur les chiffres de la ligne de Nancy et sur la ligne Total.

Marché des parts

■ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 3^e trimestre 2016.

7 parts sont en attente de cession au 30/09/2016, soit 0,03 % de la capitalisation.

■ Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 3^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 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^{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.

Contactez Amundi Immobilier

@	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

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

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 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)

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

Amundi
ASSET MANAGEMENT

IMMOBILIER