

# REXIMMO PATRIMOINE 4

BULLETIN D'INFORMATION

N° 2017 - 01 valable du 1<sup>er</sup> avril 2017 au 30 juin 2017 - Période analysée : 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 mars 2017

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE MALRAUX

## 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 est en cours de constitution.

**Les revenus locatifs progresseront au gré des mises en location.**

## CHIFFRES CLÉS

	31/12/15	31/12/16	31/03/17
Nombre d'appartements	53	137	137
Nombre de commerces	-	1	1
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	3 007	7 905	7 887
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	n.a.	n.a.	n.a.
Capital social (en €)	54 572 125	54 593 375*	54 593 375
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	2 198,09	2 099,46 <sup>(3)</sup>	2 099,46 <sup>(3)</sup>
Valeur ISF par part (en €)	1 978,28	1 899,51 <sup>(4)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	0	0	0
Nombre de parts	25 681	25 691*	25 691
Nombre d'associés	2 525	2 527	2 527

(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 2017.

(4) Valeur ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2016 - 10 %.

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

\*\* suite à l'écart de surfaces constaté de -22,50 m<sup>2</sup> sur Meaux et de 5 m<sup>2</sup> sur Poitiers.

n.a. : non applicable.

## ÉDITORIAL

Chers Associés,

Outre l'officialisation par le Royaume-Uni de sa demande de sortie de l'Union Européenne, le 1<sup>er</sup> trimestre 2017 a été marqué aux Pays-Bas par la victoire d'un parti prônant le maintien dans la zone euro.

En France, la croissance trimestrielle du PIB français a atteint 0,4 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2016. Ce résultat a été favorisé par une hausse des dépenses de consommation des ménages (0,6 %) et de l'investissement des entreprises non financières (0,8 %) après 2 trimestres de quasi-stabilité. Au total, la croissance du PIB a atteint 1,1 % en 2016 après 1,2 % en 2015.

La confiance des ménages a faiblement augmenté au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 et a retrouvé son niveau de longue période, pour la première fois depuis la fin 2007. L'indice du climat des affaires a fléchi au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, tout en restant près de 4 % au-dessus de sa moyenne historique.

Sur le marché de l'ancien, après une année 2016 affichant un record de ventes, le début 2017 apparaît actif, certains acheteurs anticipant un renchérissement des coûts de crédit, profitent de taux d'emprunt encore attractifs. Le marché conserve néanmoins sa dichotomie entre grandes agglomérations d'un côté et villes rurales, petites ou moyennes de l'autre, et pour lesquelles la demande est plus faible. En Ile-de-France, les ventes réalisées entre novembre 2016 et janvier 2017 sont ainsi supérieures de 17 % à celles réalisées un an avant. Les prix ont crû de 2,8 % en 1 an, mais ont peu évolué sur ces 3 mois.

Sur le marché du neuf, les ventes avaient été très actives en 2016 (125 000 ventes soit + 21 % en 1 an), favorisées par les mesures d'aides et les taux bas, et 2017 devrait être satisfaisante.

Concernant les marchés locatifs, les loyers avaient progressé légèrement en 2016 (1 % en moyenne). Si 2 mois d'observation ne sont pas toujours représentatifs, les loyers ont stagné en janvier/février 2017, malgré une progression du nombre de locations, avec des disparités importantes : 9 des 20 premières villes en termes d'habitants voient leur loyer baisser en janvier/février.

REXIMMO PATRIMOINE 4 continue son programme d'investissement avec l'acquisition le 7 avril prochain d'une 2<sup>e</sup> tranche d'investissement à Nancy, rue St Dizier, près de la porte St Nicolas à l'extrémité sud de la vieille ville, pour 5,5 M€. Avec cette acquisition, la SCPI réalisera près de 92 % de son programme d'investissement. Les prochaines acquisitions interviendront au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2017, 2 programmes sont à l'étude. Sur les 9 logements livrés à Poitiers en décembre dernier, 5 ont été loués au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

Les rénovations des autres immeubles se poursuivent sans difficulté particulière avec des livraisons annoncées à Bordeaux, Besançon et Nîmes au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2017.

Cordialement,

Rivca Feldman  
Gérante 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 31/03/2017
7-13, rue Martimprey - 77100 MEAUX	4		4	282***	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	3 <sup>e</sup> trimestre 2017	-
127, Grande Rue - 25000 BESANÇON	32			1 730	7 726 015	06/10/2015	2 <sup>e</sup> trimestre 2017	-
7, rue des Feuillants - 86000 POITIERS	9		11	496***	2 271 047	16/06/2015	23/12/2016	4 logements vacants
74, rue Carreterie - 84000 AVIGNON	12			677	3 857 037	03/06/2016	1 <sup>er</sup> trimestre 2018	-
6, rue de l'Aiguillerie - 34000 MONTPELLIER	8			492	3 870 831	15/06/2016	2 <sup>e</sup> trimestre 2018	-
167, rue Saint Dizier - 54000 NANCY	31			1 923	9 591 127	20/06/2016	2 <sup>e</sup> trimestre 2018	-
11, rue Guizot/ 2 rue de l'Agau - 30000 NÎMES	9	1		529	2 459 901	18/01/2016	2 <sup>e</sup> trimestre 2017	-
8, rue d'Entrecasteaux - 13100 AIX-EN-PROVENCE	17			927	7 605 000	04/08/2016	1 <sup>er</sup> trimestre 2018	-
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	2 <sup>e</sup> trimestre 2017	-
<b>Total</b>	<b>137</b>	<b>1</b>	<b>29</b>	<b>7 887</b>	<b>46 581 074</b>			<b>5 logements vacants</b>

\* Acte en main. - \*\* Prix du foncier + travaux. - \*\*\* Meaux : écart de surfaces constaté de -22,5 m<sup>2</sup> par rapport à 304,5 m<sup>2</sup>. Poitiers : écart de surface constaté de 5 m<sup>2</sup> par rapport à 491 m<sup>2</sup>. La surface a été modifiée suite à la livraison.

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

7 parts sont en attente de cession au 31/03/2017, 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 2017.

### 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

### Du nouveau sur le site Amundi Immobilier

À compter du 18 avril 2017 retrouvez *Antoine* sur le site internet d'Amundi Immobilier [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com), qui est à votre disposition pour répondre à vos questions.



## BESOIN D'AIDE ?

Ce nouveau service vous permettra d'accéder à toute l'information sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...) ainsi qu'à un grand nombre de documents ; Il vous apportera toute l'aide nécessaire sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

Interrogez *Antoine* régulièrement car il va s'enrichir de toutes vos nouvelles questions et améliorer ainsi quotidiennement votre satisfaction.

### Vie Sociale

Nous vous rappelons que **l'Assemblée Générale Ordinaire de Reximmo Patrimoine 4 se tiendra le mercredi 7 juin 2017 à 11 heures 30**. 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 jeudi 29 juin 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.

## 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

## 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).

## 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

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

### 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

