

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2018 (avant imposition)	24,00 €
Acomptes de distribution 2018 (avant imposition)	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2018)	6,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/07/2018	
La distribution prévisionnelle 2018 devrait être de 24,00 € par part soit 6,00 € par part et par trimestre, ajustée en fin d'année en fonction des événements intervenant au cours de l'année et du niveau de report à nouveau (réserve).	

Chiffres clés

	31/12/16	31/12/17	31/03/18
Nombre de logements	220	220	220
Nombre de commerces	8	8	8
Surface totale (en m ²)	12 865 ⁽⁵⁾	12 791 ⁽⁶⁾	12 791
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	82,34 % ⁽⁴⁾	83,89 % ⁽⁴⁾	89,96 %
Capital social (en €)	58 958 125	58 958 125	58 958 125
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 901,45	1 751,68 ⁽⁸⁾	1 751,68 ⁽⁸⁾
Valeur ISF/IFI par part (en €) ⁽⁷⁾	1 711,31	1 658,48 ⁽⁵⁾	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	-	24,00	6,00
Nombre de parts	27 745	27 745	27 745
Nombre d'associés	2 647	2 654	2 655

(1) Voir glossaire.

(2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Valeur IFI égale à 94,68 % (ratio immobilier de Reximmo Patrimoine 3) x valeur de réalisation au 31/12/2017.

(4) Taux annuels.

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

(6) Les surfaces ont été modifiées suite à la livraison des immeubles de Besançon.

(7) Valeur ISF jusqu'au 31/12/2016, valeur IFI à partir du 31/12/2017.

(8) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 7 juin 2018.

Chers Associés,

Au 4^e trimestre 2017, la croissance française a atteint 0,7 % sur 3 mois. En 2017, elle s'élève ainsi à 2 % sur 1 an, niveau le plus haut depuis 6 ans.

Cela a favorisé, au 4^e trimestre, un recul sensible du taux de chômage en métropole* de 1,1 point en 1 an. Il se situe à 8,6 % de la population active.

De son côté, l'indice de confiance des ménages de l'Insee a diminué au 1^{er} trimestre 2018, rejoignant la moyenne de longue période (100).

Malgré la hausse des titres d'État à 10 ans observée en début d'année 2018, les taux d'intérêt des prêts à l'habitat à long terme et à taux fixe sont demeurés faibles, à 1,61 % en février.

En 2017, les ventes de logements anciens ont atteint un record avec plus de 960 000 ventes. D'après l'Insee, le prix des appartements anciens a augmenté de 4,5 % environ sur 1 an au 4^e trimestre 2017 en France métropolitaine. Ce chiffre atteint 5,9 % en Ile-de-France et 3,3 % en régions. Les disparités géographiques restent fortes.

Ainsi, en régions où la SCPI est principalement investie, la variation sur 1 an du prix médian** des appartements anciens a été par exemple de +12,9 % à Bordeaux et -10,7 % à Albi sur la période du 01/12/2016 au 30/11/2017 (Source Notaires de France – base PERVAL).

La mobilité résidentielle du secteur locatif privé, indicateur d'activité, a augmenté durant les 2 premiers mois de l'année 2018. En février, les loyers de marché dans l'ancien ont crû de 0,8 % sur 1 an en moyenne mais les disparités demeurent fortes. Sur les 20 villes de plus de 150 000 habitants***, les loyers ont augmenté en 1 an dans 10 d'entre elles et baissé dans 6 autres (chiffres à février 2018).

Au cours de ce trimestre, Reximmo Patrimoine 3 a enregistré 9 libérations et 11 relocations et affiche ainsi au 1^{er} trimestre un taux d'occupation financier (TOF) de 89,96 %.

Suite à un report de raccordement aux réseaux EDF, la commercialisation des 8 logements de Versailles a dû être différée. Dès ce sujet résolu, les réservations de logements pourront être confirmées et la commercialisation reprise.

Compte tenu des anticipations actuelles pour 2018, la Société de Gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance prévoit une distribution annuelle de 24,00 € par part avec des distributions trimestrielles de 6,00 € par part aux trois 1^{ers} trimestres et un ajustement de la distribution du 4^e trimestre en fonction des événements intervenus au cours de l'année et de l'atterrissage effectif du résultat.

Cordialement,

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI

* Au sens du Bureau International du Travail.

** Prix médian : indique que la moitié des transactions ont eu cours à un prix inférieur et l'autre moitié à un prix supérieur.

*** D'après l'observatoire Clameur.

État du patrimoine

Adresse	Nombre de logements	Nombre de commerces	Nombre de parkings	Surface (en m ²)	Prix d'acquisition AEM * (en €)**	Date d'acquisition	Date de livraison réelle/prévisionnelle	Situation locative au 31/03/2018
3-5-5 bis, Rue des Jardins 4-6, Rue du Chanoine Collin 57000 METZ	17		2	906	4 655 362	17/10/2013	25/06/2015	2 logements vacants
2, Boulevard Vaquez 63130 ROYAT (1 ^{ère} tranche)	12			634	3 041 594	03/02/2014	08/04/2015	3 logements vacants
2, Boulevard Vaquez 63130 ROYAT (2 ^e tranche)	12			630	3 039 874	09/04/2014	08/04/2015	
17, rue Honoré Euzet 34 200 SETE	22	4		1 573	6 066 923	09/04/2014	27/12/2016	1 logement vacant 2 commerces vacants
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	592	2 221 600	04/06/2014	03/06/2016	1 logement vacant
4, rue Maximilien Sébastien Foy 66000 PERPIGNAN	8			400	1 604 092	16/07/2014	17/07/2015	100 % loué
14, rue de l'Hôpital 30100 VILLENEUVE LES AVIGNON	16		16	900	4 388 620	31/07/2014	25/11/2015	4 logements vacants
14, rue de l'Hôpital 30100 VILLENEUVE LES AVIGNON	7		11	590	2 628 170	17/03/2015	25/11/2015	
9-11, Place du Châtelet 71100 CHALON SUR SAÔNE	11			717	2 770 888	04/06/2014	10/02/2016	100 % loué
66, boulevard Gambetta 30000 NÎMES	16			724	3 022 281	20/06/2014	29/06/2016	100 % loué
Ilot Pasteur 6 à 14, Grand Rue 25000 BESANÇON	26		15	1 590	7 326 475	29/05/2015	20/07/2016 (21 lots) 16/12/2016 (5 lots)	1 logement vacant
1 bis à 7 bis, rue du Portail Magnanen 84000 AVIGNON	8	2		651	2 836 800	03/06/2015	10/05/2017	1 logement vacant 1 commerce vacant
2-4, rue des Réservoirs 78000 VERSAILLES	9***		7	435	4 665 116	03/06/2015	22/12/2017 (8 lots)	8 logements vacants
7, rue des Feuillants 86000 POITIERS	15		19	835	4 254 410	16/06/2015	23/12/2016	1 logement vacant
1, Place de La Porte de Paris 77000 MELUN	14		16	788	4 291 480	14/11/2014	07/04/2017	100 % loué
5, Rue de la Croix d'Or 34000 MONTPELLIER	12	2		678	3 890 467	25/02/2014	06/01/2016	100 % loué
Total	220	8	94	12 791	61 469 026			22 logements vacants et 3 commerces vacants

* Acte en main. - ** Prix du foncier + travaux. - *** dont 1 logement non livré.

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 et livré le 22 décembre 2017.

Les surfaces renseignées ont été mises à jour pour tenir compte des surfaces réelles livrées.

Marché des parts

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 1^{er} trimestre 2018.

110 parts sont en attente de cession au 31/03/2018, soit 0,396 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 1^{er} trimestre 2018.

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.

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.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

La valeur IFI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de réalisation. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation au 31 décembre de l'année n-1.

Nouveauté 2018

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

A savoir ce trimestre

Vie Sociale

Nous vous rappelons que **l'Assemblée Générale Ordinaire de Reximmo Patrimoine 3 se tiendra le jeudi 7 juin 2018 à 11 heures 30**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier.

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 attirons votre attention sur le fait que ces frais sont à la charge de la SCPI.

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 mercredi 27 juin 2018.

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



Besoin d'aide ?

Retrouvez Antoine sur le site internet d'Amundi Immobilier www.amundi-immobilier.com

Antoine est à votre disposition pour :

- répondre à vos questions sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale...),
- accéder à un grand nombre de documents,
- apporter l'aide sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

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

Pour contacter 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 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 - 75730 Paris Cedex 15 - SIREN 750 884 751 RCS Paris

Société de gestion : Amundi Immobilier, 91-93, boulevard Pasteur - 75730 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

Conception graphique : art'6 - Crédit photo : Amundi Immobilier - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris