

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 sa 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 intégralement constitué.

Les revenus locatifs progresseront au gré des mises en location.

Chiffres clés

	31/12/16	31/12/17	31/03/18
Nombre de logements	137	169 ⁽⁸⁾	169
Nombre de commerces	1	1	1
Surface totale (en m ²) ⁽⁹⁾	7 905	9 815	9 815
Taux d'occupation financier ⁽⁴⁾	n.a.	78,42 % ⁽⁴⁾	89,35 % ⁽⁴⁾
Capital social (en €)	54 593 375 ⁽⁷⁾	54 593 375	54 593 375
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽⁶⁾	2 099,46	1 865,39 ⁽⁶⁾	1 865,39 ⁽⁶⁾
Valeur ISF/IFI par part (en €) ⁽⁵⁾	1 899,51	1 442,23 ⁽⁵⁾	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	0,00	0,00	0,00
Nombre de parts	25 691 ⁽⁷⁾	25 691	25 691
Nombre d'associés	2 527	2 528	2 529

(1) Voir glossaire.

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

(3) Valeur IFI égale à 77,32 % (ratio immobilier de Reximmo Patrimoine 4) x valeur de réalisation au 31/12/2017.

(4) TOF annuel - Calculé sur 40,6 % du patrimoine livré au 31/12/2017 (en nombre de lots livrés).

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

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

(7) Suite à l'intégration d'une souscription de 10 parts.

(8) Erratum, il y a 169 logements et non 170 comme indiqué au 4^e trimestre.

(9) La surface Carrez totale sera indiquée après la livraison de tous les immeubles.

n.a. : non applicable.

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).

S'agissant de la situation locative de votre SCPI, Reximmo Patrimoine 4 a enregistré 1 libération suivie d'1 relocation ce trimestre dans l'immeuble de Besançon. Au 31/03/2018, 9 logements sont vacants dont 8 sont situés à Versailles. En effet, suite à un report de raccordement au réseau EDF, la commercialisation des 8 logements de Versailles a dû être différée. Dès ce sujet résolu, la commercialisation pourra reprendre et les réservations déjà enregistrées pourront être confirmées.

Dans ce contexte, le taux d'occupation financier (TOF) calculé sur les 69 lots actuellement en exploitation s'affiche à 89,35 % au 1^{er} trimestre.

Les travaux de restauration des 7 autres immeubles de votre SCPI se poursuivent avec notamment les livraisons des immeubles d'Avignon (rue Carreterie) et de Montpellier prévues respectivement en avril et juin prochain.

Dans cette période de montée en puissance progressive de l'activité locative de la SCPI et de poursuite des travaux de restauration, la Société de Gestion ne prévoit pas de distribution pour 2018.

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.

Sources : Banque de France, www.clameur.fr, Insee, BIT, Insee

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
7-13, rue Martimprey - 77100 MEAUX	4	-	4	282	1 650 709	15/04/2015	30/11/2015	100 % loué
3-4, rue des Réservoirs - 78000 VERSAILLES	8	-	7	486	5 057 507	03/06/2015	22/12/2017	8 logements vacants
127, Grande Rue - 25000 BESANÇON	32	-	-	1 685	7 726 015	06/10/2015	14/09/2017 30/11/2017 lot 16	1 logement vacant
7, rue des Feuillants - 86000 POITIERS	9	-	11	496	2 271 047	16/06/2015	23/12/2016	100 % loué
74, rue Carreterie - 84000 AVIGNON	12	-	-	677	3 857 037	03/06/2016	2 ^e trimestre 2018	-
6, rue Vielle aiguillerie - 34000 MONTPELLIER	8	-	-	492	3 870 831	15/06/2016	2 ^e trimestre 2018	-
163, rue Saint Dizier - 54000 NANCY (1 ^{ère} tranche)	31	-	-	1 923	9 591 127	20/06/2016	3 ^e trimestre 2018	-
11, rue Guizot / 2 rue de l'Agau - 30000 NÎMES	8	1	-	532	2 459 901	18/01/2016	26/07/2017	100 % loué
8, rue d'Entrecasteaux - 13100 AIX EN PROVENCE	17	-	-	927	7 605 000	04/08/2016	3 ^e trimestre 2018	-
95, rue Sainte Catherine 47 et 61 rue des Trois Conils 33000 BORDEAUX	7	-	7	352	2 491 900	12/05/2016 13/05/2016	05/10/2017	100 % loué
163, rue Saint Dizier - 54000 NANCY (2 ^e tranche)	19	-	-	1 089	5 368 098	06/04/2017	3 ^e trimestre 2018	-
2, rue Grandvelle - 25000 BESANÇON	5	-	-	320	1 491 000	07/06/2017	4 ^e trimestre 2018	-
39, rue du Four de la Terre - 84000 AVIGNON	9	-	2	554	3 120 200	09/06/2017	4 ^e trimestre 2018	-
Total	169	1	31	9 815	56 560 372			9 logements vacants

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

La totalité du patrimoine a été investie le 9 juin 2017 (le total des souscriptions 2014 est investi depuis le 21/01/2016 et le total des souscriptions 2015 est investi depuis le 09/06/2017).

Marché des parts

Marché secondaire

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

13 parts sont en attente de cession au 31/03/2018, soit 0,05 % 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 4 se tiendra le jeudi 7 juin 2018 à 9 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 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 - SIREN 804 104 180 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 - Crédit photos : Christophe Audebert - Amundi Immobilier

Conception graphique : art'6 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris