

Royat, actif détenu au 30 juin 2025

Bulletin d'information du 1er semestre 2025
Période analysée : 1er janvier 2025 au 30 juin 2025
Valable du : 1er juillet 2025 au 31 décembre 2025

Amundi Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Reximmo Patrimoine 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Malraux

Avertissement : Ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement / Risque de perte en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection du capital, des revenus et de la liquidité / L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement / La distribution n'est pas garantie / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Chiffres clés (1) au 30/06/2025

220 logements
8 commerces

Surface du patrimoine
12 791 m²

Taux d'Occupation Financier
83,69 %

Distribution (2) par part du semestre
6,00 € T1 / 6,00 € T2

Capital social
58 958 125 €

Valeur de réalisation par part (3)
1 160,75 €

Valeur IFI par part (4)
786,57 €

Nombre de parts
27 745

Nombre d'associés
2 702

(1) Source : Amundi Immobilier.
(2) Avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.
(3) Valeur au 31/12/2024.
Valeur de réalisation : somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur des autres actifs.
(4) Valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2025.

Edito

Chers Associés,

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 juillet 2024 a voté pour la mise en vente des actifs du patrimoine de votre SCPI. A la suite de cette décision, la Société de Gestion a arrêté les relocations dès lors que la durée d'exploitation requise par le dispositif fiscal Malraux était atteinte et a constitué tous les dossiers juridiques, fiscaux et comptables avec l'aide du gestionnaire immobilier en vue des futures ventes. Elle a également sélectionné les agents de commercialisation.

Il est important de noter que tous les lots ne sont pas cessibles compte tenu du délai fiscal de détention non encore respecté pour certains. A ce titre, 105 lots pourront être cédés fin 2025 soit 46 %, dans l'objectif d' atteindre progressivement 80 %, 96 % et 100 % en 2026, 2027 et 2028.

Les immeubles de votre patrimoine détenus en copropriété se trouvent à Metz, Royat, Chalon sur Saône, Villeneuve-Lès-Avignon, Poitiers, Besançon et Versailles. Pour ces actifs, nous privilégions la vente des lots libres. Les autres immeubles sont détenus en pleine propriété. Ils sont localisés à Montpellier, Saumur, Nîmes, Perpignan, Melun, Sète et Avignon. Pour ces actifs, la Société de Gestion privilégiera la vente de l'immeuble entier à des investisseurs. A défaut, ces immeubles seront cédés lots par lots.

A ce jour, 12 lots sont en vente sur les immeubles de Royat et de Villeneuve-Lès-Avignon. Au 2e semestre 2025, 4 immeubles détenus en pleine propriété seront mis en vente.

Le Taux d'Occupation Financier (TOF) s'établit à 83,69 % sur le premier semestre, avec 50 logements vacants au 30 juin dont une partie est en recherche de locataire car la durée de location fiscale nécessaire n'a pas été atteinte.

Conformément au prévisionnel, une distribution de 6 € par part sera versée au 2e trimestre, soit 12,00 € par part au titre du 1er semestre 2025.

La Société de Gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance, prévoit une distribution annuelle de 24,00 € par part. Ce montant prévisionnel peut être ajusté en fonction des résultats effectifs de votre SCPI et du rythme des cessions.

Bien cordialement,

L'équipe de gestion de votre SCPI.

Etat locatif du patrimoine (1)

Adresse	Nombre		Surface (m²)	Prix d'acquisition * AEM ** (€)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 30/06/2025
	Logements	Commerces					
3-5-5 bis rue des Jardins, 4-6, rue du Chanoine Collin - **57000 Metz**	17		906	4 655 362	17/10/2013	25/06/2015	5 lots vacants
2 boulevard Vaquez - **63130 Royat** (1ère tranche)	12		634	3 041 594	03/02/2014	08/04/2015	8 lots vacants
2 boulevard Vaquez **63130 Royat** (2e tranche)	12		630	3 039 874	09/04/2014	08/04/2015	
17 rue Honoré Euzet- **34200 Sète**	22	4	1 573	6 066 923	09/04/2014	27/12/2016	100 % loué
8 rue Récollets - **57000 Metz**	3		148	764 874	20/05/2014	17/07/2014	100 % loué
25 rue du Temple - **49400 Saumur**	12		592	2 221 600	04/06/2014	03/06/2016	4 lots vacants
4 rue Maximilien Sébastien Foy **60000 Perpignan**	8		400	1 604 092	16/07/2014	17/07/2015	3 lots vacants
14 rue de l'Hôpital **30100 Villeneuve-Lès-Avignon** (1ère tranche)	16		900	4 388 620	31/07/2014	25/11/2015	5 lots vacants
14 rue de l'Hôpital **30100 Villeneuve-Lès-Avignon** (2e tranche)	7		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	1 lot vacant
66 boulevard Gambetta - **30000 Nîmes**	16		724	3 022 281	20/06/2014	29/06/2016	3 lots vacants
Ilot Pasteur - 6 à 14 Grand Rue **25000 Besançon**	26		1 590	7 326 475	29/05/2015	20/07/2016 (21 lots) 16/12/2016 (5 lots)	6 lots vacants
1 bis à 7 bis rue du Portail Magnanen **84000 Avignon**	8	2	651	2 836 800	03/06/2015	10/05/2017	Vacants : 3 logements +1 commerce
2-4 rue des Réservoirs - **78000 Versailles**	9		435	4 665 116	03/06/2015	22/12/2017 (8 lots) 02/08/2018 (1 lot)	100 % loué
7 rue des Feuillants - **86000 Poitiers**	15		835	4 254 410	16/06/2015	23/12/2016	5 lots vacants
1 place de La Porte de Paris - **77000 Melun**	14		788	4 291 480	14/11/2014	07/04/2017	3 lots vacants
5 rue de la Croix d'Or - **34000 Montpellier**	12	2	679	3 890 467	25/02/2014	06/01/2016	4 lots vacants
Total* **	**220**	**8**	**12 791**	**61 469 026**			**51 lots vacants**

*Prix du foncier + travaux. - **Acte en main. - *** Montant arrondi. - (1) Source : Amundi Immobilier.

Distribution des revenus 2025

Dividende versé le 22/04/2025	Dividende versé le 21/07/2025
6,00 €	6,00 €



Marché des parts

Marché secondaire

Période de confrontation du semestre	1er semestre 2025
Nombre de parts échangées	66
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	544,24
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	598,67
Nombre de parts en attente de cession	105

- 66 parts ont été échangées au cours du 1er semestre 2025.
– 105 parts en attente de cession au 30 Juin 2025, soit 0,38 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré : aucune part n'a été échangée au cours du 1er semestre 2025.

Modalités de cession : l'associé qui souhaite céder ses parts peut le faire :
– soit en les vendant de gré à gré directement à un tiers 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 1er jour du mois suivant celui au cours duquel la cession intervient, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-ci.

Rappel de l'engagement de détention des parts : 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, soit une conservation jusqu'au 9 février 2028. A défaut de conservation des parts pendant ce délai, l'avantage fiscal du dispositif Malraux dont ils ont bénéficié depuis leur souscription serait perdu.

Par ailleurs, dans cette hypothèse le nouvel associé (héritier, donataire ou acquéreur des parts) ne bénéficierait pas de l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ce qui explique les décotes importantes sur les prix des transactions sur le marché secondaire.

A noter toutefois, en cas de décès de l'associé :
- le conjoint survivant soumis à une imposition commune recevant la pleine propriété ou l'usufruit des parts de la SCPI dans le cadre de la succession souhaitant continuer à bénéficier du dispositif fiscal pour la fraction du délai de 9 ans restant à courir après la transmission des parts doit demander la reprise de l'avantage fiscal à son profit et reprendre l'engagement de conservation des parts de la SCPI pour la durée restant à courir ;
- l'avantage fiscal n'est toutefois pas remis en cause (pour le passé) si le conjoint survivant décidait de ne pas reprendre l'engagement de conservation et de céder les parts de la SCPI sur le marché secondaire.

À savoir ce semestre

Assemblée Générale

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3 du 8 juillet 2025, sur deuxième convocation, la résolution à caractère ordinaire portant sur l'autorisation d'emprunt n'a pas été soumise en raison d'une erreur matérielle dans la numérotation des résolutions 9 et 10 constatée sur le bulletin de vote. Cette erreur matérielle était toutefois sans incidence sur le vote pour les candidats au Conseil de surveillance, en ce compris pour les associés n'étant pas présents à l'Assemblée Générale et ayant voté par correspondance ou ayant donné pouvoir puisque ces derniers ont bien pu se prononcer sur le choix des candidats.

Le reste des résolutions ordinaires et extraordinaires ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Candidats réélus : Monsieur Vincent LACOURLIE, Madame Bernadette CUSAN, Monsieur Jean-Pierre BARBELIN, Madame Frances CUI, Monsieur Christian LE GOUANVIC, Madame Marie-Josée DUTEURTRE, Monsieur Jean-Pierre OEUVRARD, Monsieur Max WATERLOT.

Candidats élus : Monsieur Philippe CABANIER, Monsieur Olivier LAVIROTTE, Monsieur François DELCLEVE, Monsieur Jean-Yves DAVID.

Option dispense de prélèvement à la source

Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur les revenus de placements à revenu fixe ou à revenu variable pour l'année 2026.

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis au prélèvement forfaitaire unique ("PFU") au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %, ou sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le PFU est retenu à la source par l'établissement financier.

Dans certains cas il est possible de **solliciter une dispense du prélèvement obligatoire** selon le type de revenus financiers :

- **Revenus distribués (issus de valeurs mobilières) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2024 est inférieur à 50 000 € (les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (les contribuables soumis à une imposition commune).
- **Produits de placement à revenu fixes (placements financiers) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2024 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2025, vous pouvez demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts et/ou de dividendes à percevoir en 2026. Dans ce cas, retourner le formulaire joint au présent bulletin semestriel, par email ou par courrier postal.

À défaut de dispense, le prélèvement réalisé s'imputera sur l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) dû au titre de l'année 2026. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

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 issus du placement de la trésorerie disponible. Les revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composée de 17,2 % de prélèvements sociaux et de 12,8 % au titre d'impôt sur le revenu.

Plus-values immobilières (PVI) : dans le cas de cession de parts, l'impôt sur la PVI est déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la PVI. Dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, la Société de Gestion établit la déclaration et paie l'impôt sur la PVI pour le compte de chacun des associés.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1er janvier de l'année n. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31/12 de l'année n-1.



Découvrez notre Rapport d'Investisseur Responsable 2024 !

Cette 4ème édition met en lumière les actions concrètes menées en 2024 avec nos entreprises et partenaires pour progresser collectivement sur les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance. **Cliquez ici** ou scannez le QR code pour découvrir comment les actions concrètes, l'écoute et le dialogue créent des trajectoires d'investissement responsable ambitieuses, réalistes et partagées, au service de tous nos clients.

Reximmo Patrimoine 3 : Visa AMF SCPI N° 12-08 du 11/04/2012

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15 - France / Site internet : www.amundi-immobilier.com / Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 € - 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.

Conception graphique Art'6 - Crédit photo : MyPhotoAgency.

Votre site : amundi-immobilier.com

Votre espace privé : espace-prive.amundi-immobilier.com

Nous contacter

associe-amundi-immobilier@amundi.com

04 90 87 96 28
lundi-vendredi (09h00-16h45)

Amundi Immobilier - Gestion des associés
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex