

Bulletin d'information du 1er semestre 2024

Amundi Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Reximmo Patrimoine 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Malraux

Période analysée : 1er janvier 2024 au 30 juin 2024
Valable du : 1er juillet 2024 au 31 décembre 2024

Chiffres clés (1) au 30/06/2024

220 logements
8 commerces

Surface du patrimoine
12 791 m²

Taux d'Occupation Financier
90,42 %

Distribution (2) par part du semestre
6,50 € T1 / 6,50 € T2

Capital social
58 958 125 €

Valeur de réalisation par part (3)
1 289,97 €

Valeur IFI par part (4)
791,31 €

Nombre de parts
27 745

Nombre d'associés
2 680

(1) Source : Amundi Immobilier
(2) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.
(3) valeur au 31/12/2023.
(4) valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de réalisation au 31/12/2023.

Edito

Chers Associés,

La dissolution de votre SCPI a été proposée lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 22 juillet 2024 et approuvée par une large majorité des associés.

Dans ce cadre, la société de gestion a initié les démarches préparatoires en vue de la cession future des immeubles.

Le taux d'occupation financier (TOF) du 1er semestre 2024 est de 90,42 % en progression de plus de 2 points par rapport à celui du 2e semestre 2023 (87,8 %).

Avec 31 relocations et 19 libérations, votre SCPI enregistre une très bonne dynamique en terme d'activité locative sur ce semestre.

Conformément au prévisionnel, une distribution de 6,50 € par part sera versée au 2e trimestre, soit 13,00 € par part au titre du 1er semestre 2024.

La Société de Gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance, prévoit une distribution annuelle de 27,00 € par part (pouvant être ajustée en fonction des résultats effectifs de votre SCPI) tel qu'annoncé dans le dernier bulletin semestriel.

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 30/06/2024
	Logements	Commerces	Parkings					
3-5-5 bis rue des Jardins, 4-6, rue du Chanoine Collin - **57000 Metz**	17		2	906	4 655 362	17/10/2013	28/08/2024	100% loué
2 boulevard Vaquez - **63130 Royat** (1ère tranche)	12			634	3 041 594	03/02/2014	08/04/2015	5 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		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	3 lots vacants
4 rue Maximilien Sébastien Foy **6000 Perpignan**	8			400	1 604 092	16/07/2014	17/07/2015	100% loué
14 rue de l'Hôpital **30100 Villeneuve les Avignon** (1ère tranche)	16		16	900	4 388 620	31/07/2014	25/11/2015	2 lots vacants
14 rue de l'Hôpital **30100 Villeneuve les Avignon** (2e tranche)	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	1 lot vacant
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)	3 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	1 logement et 1 commerce vacant
2-4 rue des Réservoirs - **78000 Versailles**	9		7	435	4 665 116	03/06/2015	22/12/2017 (8 lots) 02/08/2018 (1 lot + parkings)	1 lot vacant
7 rue des Feuillants - **86000 Poitiers**	15		19	835	4 254 410	16/06/2015	23/12/2016	100% loué
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		679	3 890 467	25/02/2014	06/01/2016	2 lots vacants
Total* **	**220**	**8**	**94**	**12 791**	**61 469 026**			**18 logements vacants + 1 commerce vacant**

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

Distribution des revenus (par part)

Dividende annuel prévisionnel 2024 27,00 €	- Acompte T1 2024 : 6,50 € versé le 22/04/2024 - Acompte T2 2024 : 6,50 € versé le 22/07/2024 - Acompte T3 2024 : 7,00 € versé le 21/10/2024 - Acompte T4 2024 : 7,00 € versé le 20/01/2025



Marché des parts

Marché secondaire

Date de confrontation du semestre	30/06/2024
Nombre de parts échangées	31
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	820
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	902
Nombre de parts en attente de cession	113

113 parts en attente de cession au 30 juin 2024, soit 0,41 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré : Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1er semestre 2024.

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 22 juillet 2024, sur deuxième convocation, toutes les résolutions ordinaires et extraordinaires ont été adoptées à la majorité.

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 2025.

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 2023 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 2023 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2024, 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 2025. 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 2025. 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 % composé 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.

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 / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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

0820 04 10 30 - lundi-vendredi
(8h30/17h30) /(0,12 €/mn + coût d'un appel)

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