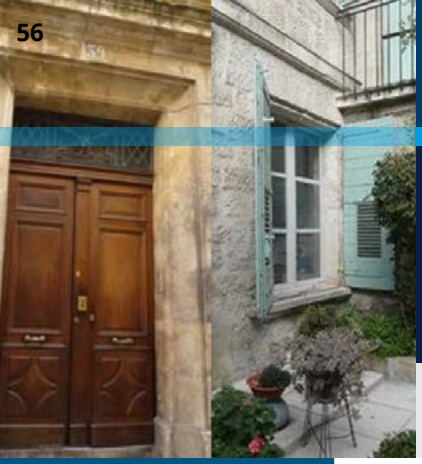


Bulletin d'information du 2nd semestre 2024

Amundi Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Reximmo Patrimoine 4

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Malraux

Période analysée : 1er juillet 2024 au 31 décembre 2024
Valable du : 1er janvier 2025 au 30 juin 2025

Chiffres clés (1) au 31/12/2024

169 logements
1 commerce

Surface du patrimoine
9 851 m²

Taux d'Occupation Financier annuel
88,01 %

Distribution (2) par part du semestre
6,50 € T3 / 6,50 € T4

Capital social
54 593 375 €

Valeur de réalisation par part (3)
en cours d'établissement, disponible après approbation en Assemblée Générale en juin 2025.

Valeur IFI par part (4)
en cours d'établissement, cf. à savoir ce semestre page 2

Nombre de parts
25 691

Nombre d'associés
2 577

(1) Source : Amundi Immobilier
(2) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.
(3) valeur de réalisation : valeur de la société sur la base des valeurs des expertises immobilières.
(4) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2025.

Edito

Chers Associés,

Au 31 décembre 2024, le stock de logements vacants s'élève à 26 contre 18 au 30 juin 2024 se traduisant par un taux d'occupation financier de 86,24 % au second semestre. Toutefois, le TOF annuel de 88 % reste comparable à celui de 2023 (88,4 %).

Les travaux de remise en état de l'immeuble de Bordeaux consécutifs à l'incendie se sont achevés en fin d'année. Les 6 lots vacants sont désormais en cours de commercialisation.

Au niveau financier, le maintien d'un TOF équivalent et des produits exceptionnels non récurrents permettent d'obtenir un résultat légèrement supérieur aux prévisions.

Au titre de 2024, la distribution de votre SCPI s'est élevée à 13 € par part au 1er semestre, 6,50 € aux 3e et au 4e trimestres, soit un dividende annuel de 26 € par part conforme au prévisionnel. Pour 2025, compte tenu des prévisions, la distribution annuelle s'établit à 24 € par part et sera ajustée en fonction du résultat effectif.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une bonne année 2025.

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 31/12/2024
	Logements	Commerces	Parkings					
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	100 % loué
127 Grande Rue 25000 Besançon	32			1 685	7 726 015	06/10/2015	14/09/2017 30/11/2017 (lot 16)	3 lots vacants
7 rue des Feuillants 86000 Poitiers	9		11	496	2 271 047	16/06/2015	23/12/2016	4 lots vacants
74 rue Carreterie 84000 Avignon	12			686	3 857 037	03/06/2016	11/04/2018	4 lots vacants
6 rue Vielle aiguillerie 34000 Montpellier	8			488	3 870 831	15/06/2016	24/05/2018	100 % loué
163 rue Saint Dizier 54000 Nancy (1ère tranche)	31			1 949	9 591 127	20/06/2016	12 livrés le 26/07/2018, 12 livrés le 27/09/2018, 7 livrés le 18/10/2018	3 lots vacants
163 rue Saint Dizier 54000 Nancy (2e tranche)	19			1 071	5 368 098	06/04/2017	5 livrés le 26/07/2018, 13 livrés le 27/09/2018, 1 livré le 18/10/2018	
11 rue Guizot/ 2, rue de l'Agau 30000 Nîmes	8	1		532	2 459 901	18/01/2016	26/07/2017	2 lots vacants
8 rue d'Entrecasteaux 13100 Aix-en-Provence	17			952	7 605 000	04/08/2016	27/05/2019	100 % loué
95 rue Sainte Catherine 33000 Bordeaux	7		7	352	2 491 900	12/05/2016 13/05/2016	05/10/2017	6 lots vacants
2 rue Grandvelle 25000 Besançon	5			306	1 491 000	07/06/2017	19/12/2018	1 lot vacant
39 rue du Four de la Terre 84000 Avignon	9		2	566	3 120 200	09/06/2017	03/12/2018	3 lots vacants
Total	**169**	**1**	**31**	**9 851**	**56 560 372**			**26 lots vacants**

* acte en main - ** prix du foncier + travaux. - (1) Source : Amundi Immobilier.

Le patrimoine de la SCPI Reximmo Patrimoine 4 est entièrement constitué depuis le 09 juin 2017 et livré depuis le 27 mai 2019.

Distribution des revenus (par part)

Dividende annuel 2024	
26,00 €	- Acompte T1 2024 : 6,50 € versé le 22/04/2024 - Acompte T2 2024 : 6,50 € versé le 22/07/2024 - Acompte T3 2024 : 6,50 € versé le 21/10/2024 - Acompte T4 2024 : 6,50 € versé le 20/01/2025



Marché des parts

Marché secondaire

Date de confrontation du semestre	1er semestre 2024	2nd semestre 2024
Nombre de parts échangées	0	0
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	*NA*	*NA*
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	*NA*	*NA*
Nombre de parts en attente de cession	103	92

Aucune part n'a été échangée au cours du 2nd semestre 2024 sur le marché secondaire.
92 parts en attente de cession au 31 décembre 2024, soit 0,36 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré : aucune part n'a été échangée au cours du 2nd 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 29 avril 2029. 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

L'Assemblée Générale de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 4 se tiendra le **mardi 17 juin 2025 à 10h00**.
L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.
Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée Générale, soit par vote électronique (connectez-vous à votre espace privé https://espace-prive.amundi-immobilier.com/login muni de votre numéro d'associé), soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

1 poste resté vacant est à pourvoir cette année.
De plus, Messieurs Olivier DELAMOTTE, Michel GEORGIN et Pierre SELOSSE ont été nommés par l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.
Ainsi, au total 4 postes sont à pourvoir cette année.
Tout associé, répondant aux critères d'éligibilité rappelés ci-après, peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Rappel des règles statutaires et du règlement intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance

- Nombre minimum de parts : 2
- Age maximum : 77 ans au jour de leur nomination ou de leur renouvellement
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère) : 5

La lettre de candidature à télécharger sur le site Amundi Immobilier – Rubrique "Documents / Documents génériques SCPI" de votre SCPI, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant le 17 mars 2025.

Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception	Par voie électronique
Amundi Immobilier Secrétariat Général Vie sociale SCPI Bureau 91A - 05.E24 91-93 Boulevard Pasteur CS 21564 75 730 Paris Cedex 15	vie-sociale-scpi@amundi.com

Pour plus d'informations sur les modalités de votre candidature au Conseil de Surveillance, nous vous remercions de prendre contact avec nos services par mail à l'adresse ci-dessus.

Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2024 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2025

Disponibles sur votre Espace privé fin 1ère quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2e quinzaine d'avril.

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 4 : Visa AMF SCPI N°14-28 du 05/09/2014.

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