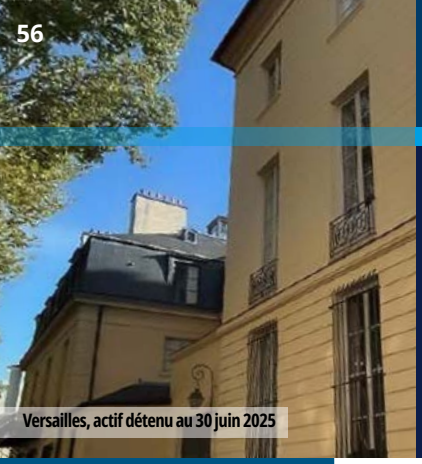

Versailles, actif détenu au 30 juin 2025

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 4

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

169 logements
1 commerce

Surface du patrimoine
9 851 m²

Taux d'Occupation Financier
89,29 %

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

Capital social
54 593 375 €

Valeur de réalisation par part (3)
1 403,98 €

Valeur IFI par part (4)
881,64 €

Nombre de parts
25 691

Nombre d'associés
2 581

(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,

Le taux d'occupation financier (TOF) du 1er semestre 2025 s'élève à 89,29 %, en progression de plus d'un point par rapport à celui de 2024 (88,01 %).

L'activité locative de votre SCPI a enregistré au 1er semestre, 25 relocations et 11 libérations. La bonne tenue de l'activité locative s'est traduite par une baisse du stock de logements vacants à 12 lots sur les 169 qui composent son patrimoine. De plus, la moitié des immeubles (6 sur 12) sont loués à 100 %.

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.

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					
7-13 rue Martimprey 77100 Meaux	4		282	1 650 709	15/04/2015	30/11/2015	100 % loué
3-4 rue des Réservoirs 78000 Versailles	8		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)	2 lots vacants
7 rue des Feuillants 86000 Poitiers	9		496	2 271 047	16/06/2015	23/12/2016	2 lots vacants
74 rue Carreterie 84000 Avignon	12		686	3 857 037	03/06/2016	11/04/2018	1 lot vacant
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 lots livrés le 18/10/2018	4 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 lot 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	1 lot vacant
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		352	2 491 900	12/05/2016 13/05/2016	05/10/2017	100 % loué
2 rue Grandvelle 25000 Besançon	5		306	1 491 000	07/06/2017	19/12/2018	100 % loué
39 rue du Four de la Terre 84000 Avignon	9		566	3 120 200	09/06/2017	03/12/2018	2 lots vacants
Total	**169**	**1**	**9 851**	**56 560 372**			**12 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 prévisionnel 2025 24 €	- Acompte T1 2025 : 6,00 € versé le 22/04/2025 - Acompte T2 2025 : 6,00 € versé le 21/07/2025 - Acompte T3 2025 : 6,00 € prévu le 20/10/2025 - Acompte T4 2025 : 6,00 € prévu le 20/01/2026



Marché des parts

Marché secondaire

Période de confrontation du semestre	1er semestre 2025
Nombre de parts échangées	7
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	772,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	849,20
Nombre de parts en attente de cession	55

– 7 parts ont été échangées au cours du 1er semestre.

– 55 parts en attente de cession au 30 Juin 2025, soit 0,21 % 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 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

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 4 du 8 juillet 2025, sur deuxième convocation, toutes les résolutions ordinaires et extraordinaires ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Candidats réélus	Candidats élus
Monsieur Olivier DELAMOTTE	Monsieur Bruno BOURGOIS
Monsieur Pierre SELOSSE	Monsieur Olivier DECEZ

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 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

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

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