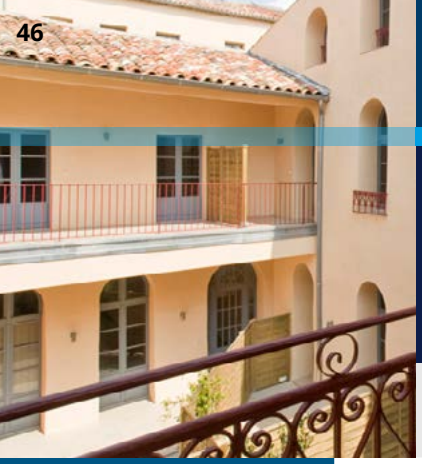


Bulletin d'information du 2nd semestre 2024

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

Chiffres clés (1) au 31/12/2024

220 logements
8 commerces

Surface du patrimoine
12 791 m²

Taux d'Occupation Financier Annuel
90,36 %

Distribution (2) par part du semestre
7,00 € T3 / 7,00 € T4

Capital social
58 958 125 €

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
27 745

Nombre d'associés
2 692

(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,

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.

Deux commercialisateurs ont été sélectionnés par appel d'offres afin de déterminer la meilleure stratégie de cession du patrimoine "en bloc" ou lot par lot visant à maximiser le produit des cessions dans l'intérêt des associés.

L'activité locative de votre SCPI a enregistré, au 2nd semestre, 19 relocations et 32 libérations se traduisant par un taux d'occupation financier de 90,30 %, comparable à celui du 1er semestre (90,42 %). Au 31 décembre 2024, le stock de logements vacants est de 31 sur les 220 logements qui composent son patrimoine. Depuis le vote de mise en liquidation, l'arrêt de la relocation des logements libérés est effectif, en conséquence, le TOF de votre SCPI pourrait progressivement baisser.

Au titre de 2024, la distribution de votre SCPI s'est élevée à 13 € par part au 1er semestre, 7 € aux 3e et 4e trimestres, soit un dividende annuel de 27 € par part, conforme au prévisionnel. Pour 2025, la prévision de distribution annuelle s'établit à 24 € par part et sera ajustée en fonction du résultat effectif et des ventes qui se concrétiseront. En cas de cession, un acompte de liquidation sera versé, après déduction des frais et honoraires liés à la transaction, concomitamment à la distribution.

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					
3-5-5 bis rue des Jardins, 4-6, rue du Chanoine Collin - **57000 Metz**	17		2	906	4 655 362	17/10/2013	25/06/2015	100% loué
2 boulevard Vaquez - **63130 Royat** (1ère tranche)	12			634	3 041 594	03/02/2014	08/04/2015	6 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	2 lots vacants
4 rue Maximilien Sébastien Foy **6000 Perpignan**	8			400	1 604 092	16/07/2014	17/07/2015	2 lots vacants
14 rue de l'Hôpital **30100 Villeneuve les Avignon** (1ère tranche)	16		16	900	4 388 620	31/07/2014	25/11/2015	5 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	100% loué
66 boulevard Gambetta - **30000 Nîmes**	16			724	3 022 281	20/06/2014	29/06/2016	1 lot vacant
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)	5 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	3 logements et 1 commerce vacants
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)	100% loué
7 rue des Feuillants - **86000 Poitiers**	15		19	835	4 254 410	16/06/2015	23/12/2016	2 lots vacants
1 place de La Porte de Paris - **77000 Melun**	14		16	788	4 291 480	14/11/2014	07/04/2017	2 lots vacants
5 rue de la Croix d'Or - **34000 Montpellier**	12	2		679	3 890 467	25/02/2014	06/01/2016	3 lots vacants
Total* **	**220**	**8**	**94**	**12 791**	**61 469 026**			**31 logements vacants + 1 commerce vacant**

*Prix du foncier + travaux. - **Acte en main. - *** Montant arrondi. - (1) Source : Amundi Immobilier.
Le patrimoine de la SCPI Reximmo Patrimoine 3 est entièrement constitué depuis juin 2015 et livré depuis depuis le 02 août 2018.

Distribution des revenus (par part)

Dividende annuel 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	1er semestre 2024	2e semestre 2024
Nombre de parts échangées	31	6
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	820	830
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	902	913
Nombre de parts en attente de cession	113	44

44 parts en attente de cession au 31 décembre 2024, soit 0,16 % 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 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

L'Assemblée Générale de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3 se tiendra le **mardi 17 juin 2025 à 11h30**.

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

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 8 juillet 2022 pour un mandat de trois exercices.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024. De 7 à 9 postes sont donc à pourvoir.

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 : 1

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 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