

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels

Reximmo Patrimoine 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Malraux

Bulletin d'information du 2e semestre 2023

Période analysée : 1er juillet 2023 au 31 décembre 2023
Valable du : 1er janvier 2024 au 30 juin 2024

Chiffres clés au 31/12/2023

220 logements
8 commerces

Surface du patrimoine
12 791 m²

Taux d'Occupation Financier annuel
88,13 %

Distribution (1) par part du semestre
7,00 € T3 / 7,00 € T4

Capital social
58 958 125 €

Valeur de réalisation par part
en cours d'établissement, disponible après approbation en Assemblée Générale en juin 2024

Valeur IFI par part (2)
en cours d'établissement, Cf. Rubrique "à savoir ce semestre" page 2

Nombre de parts
27 745

Nombre d'associés
2 676

(1) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.
(2) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2024.

Edito

Chers Associés,

Le taux d'occupation financier du 2e semestre est de 87.8 %, en repli par rapport au 1er semestre à 88,5 %.

L'activité locative de votre SCPI a enregistré, au 2e semestre, 31 relocations et 38 libérations. Le stock de logements vacants s'élève à 30 au 31 décembre 2023, sur les 220 logements qui composent son patrimoine.

Les efforts de commercialisation se poursuivent sur ces actifs de Villeneuve-lès-Avignon, Besançon, Melun et Saumur. A souligner en décembre, la mise en location des trois cellules commerciales à Sète.

Au niveau financier, le résultat obtenu est supérieur aux prévisions budgétaires du fait de l'amélioration du TOF à 88,1 % en 2023 par rapport à celui de 2022 de 84,5 %. Et l'impact de produits exceptionnels non récurrents liés à la comptabilisation d'avoir de l'ancien gestionnaire immobilier.

En concertation avec le Conseil de Surveillance, votre Société de Gestion a distribué 13,00 € par part au 1er semestre, 7,00 € au 3e trimestre et 7,00 € au 4e trimestre, soit un dividende annuel de 27,00 € par part, conforme au prévisionnel. L'objectif de distribution en 2024 est stable avec 27,00 € par part.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une bonne année 2024.

Bien cordialement,

Jovan Avramovic,
Gérant de la SCPI

Etat locatif du patrimoine

Adresse	Nombre			Surface (m²)	Prix d'acquisition * AEM ** (€)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 31/12/2023
	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	1 lot vacant
2 boulevard Vaquez - **63130 Royat** (1ère tranche)	12			634	3 041 594	03/02/2014	08/04/2015	2 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	0 logt vacant + 0 commerce
8 rue Récollets - **57000 Metz**	3		2	148	764 874	20/05/2014	17/07/2014	0 lot vacant
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	0 lot vacant
14 rue de l'Hôpital **30100 Villeneuve les Avignon** (1ère tranche)	16		16	900	4 388 620	31/07/2014	25/11/2015	4 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	3 lots vacants
66 boulevard Gambetta - **30000 Nîmes**	16			724	3 022 281	20/06/2014	29/06/2016	0 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)	8 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)	0 lot vacant
7 rue des Feuillants - **86000 Poitiers**	15		19	835	4 254 410	16/06/2015	23/12/2016	3 lots vacants
1 place de La Porte de Paris - **77000 Melun**	14		16	788	4 291 480	14/11/2014	07/04/2017	4 lots vacants
5 rue de la Croix d'Or - **34000 Montpellier**	12	2		679	3 890 467	25/02/2014	06/01/2016	1 lot vacant
Total* **	**220**	**8**	**94**	**12 791**	**61 469 026**			**30 logements vacants + 1 commerce vacant**

*Prix du foncier + travaux. - **Acte en main. - *** Montant arrondi.

Distribution des revenus (par part)

Dividende annuel 2023 27,00 €	- Acompte T1 2023 : 6,50 € versé le 20/04/2023 - Acompte T2 2023 : 6,50 € versé le 20/07/2023 - Acompte T3 2023 : 7,00 € versé le 20/10/2023 - Acompte T4 2023 : 7,00 € versé le 22/01/2024

Immobilier

Marché des parts

Marché secondaire

Date de confrontation du semestre	21/07	18/08	15/09	20/10	17/11	15/12
Nombre de parts échangées				8	2	
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €				832	831	
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €				915,2	914,1	
Nombre de parts en attente de cession	23	28	76	78	76	122

– 122 parts en attente de cession au 31 décembre 2023, soit 0,44 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré : aucune part échangée au cours du 2e semestre 2023.

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.

Engagement de détention des parts

Pour préserver l'avantage fiscal du dispositif Malraux, 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 soit le 09 février 2019.

De plus, l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, limitant de ce fait les possibilités de vente des parts sauf à des prix très décotés, ce qui limite le nombre de transactions sur le marché secondaire.

À savoir ce semestre

▪ Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3 se tiendra le **mardi 18 juin 2024 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, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation ou par voie électronique.

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.

Aucun mandat ne venant à échéance à la prochaine Assemblée Générale, il n'y a donc pas d'appel à candidature pour l'année 2024.

Nous vous informons par avance que le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2025.

▪ Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2023 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2024

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.

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

Avertissement : ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement / Risque en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital / 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 - 75710 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.

Immobilier