

# Reximmo Patrimoine

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Malraux  
 Société en liquidation

## Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> semestre 2022



Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2022 au 31 décembre 2022  
 Valable du : 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 30 juin 2023

### Chiffres clés au 31/12/2022



**116 logements**  
**3 commerces**



**Surface du patrimoine**  
**6 812 m<sup>2</sup>**



**Taux d'Occupation**  
**Financier annuel**  
**76,74 %**



**Distribution <sup>(1)</sup> par part**  
**du semestre**  
**13,00 € T3 / 14,00 € T4**



**Capital social**  
**24 161 250 €**



**Valeur de réalisation**  
**par part**

*en cours d'établissement, disponible  
après approbation en Assemblée  
Générale en juin 2023*



**Valeur IFI par part <sup>(2)</sup>**

*en cours d'établissement,  
cf. à savoir ce semestre page 2*



**Nombre de parts**  
**5 685**



**Nombre d'associés**  
**1 069**

### Edito

Chers Associés,

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 juillet 2022 a approuvé la mise en liquidation de votre SCPI. Le début de la mise en vente des immeubles est acté et commencera par les immeubles de Narbonne et Carcassonne qui respectent la durée de location obligatoire minimum dans le cadre du dispositif Malraux.

Après examen du marché immobilier, votre Société de Gestion a retenu la stratégie de vente en bloc qui consiste à vendre l'immeuble entier en une seule fois. Cette option maximise le prix de cession par rapport à une vente lot par lot, vide ou occupé, et donne plus de visibilité sur les conditions de vente. Les premières offres sont attendues pour le premier semestre 2023.

La commercialisation locative des immeubles de Narbonne et Carcassonne est arrêtée pour optimiser leur valeur. Ils totalisent ainsi 22 logements vacants au 31 décembre 2022 (+7 par rapport au 30 juin 2022).

Sur le patrimoine restant (Brest, Nîmes, Colmar), votre SCPI a enregistré 11 relocations pour 18 libérations au 2<sup>e</sup> semestre 2022, portant le total de lots vacants à 21 au 31 décembre 2022 contre 14 au 30 juin 2022.

Ce contexte locatif de la SCPI en liquidation conduit à un recul mécanique du TOF du 2<sup>e</sup> semestre qui s'élève à 70,83 % sur l'ensemble du patrimoine contre 82,74 % au 1<sup>er</sup> semestre.

En concertation avec le Conseil de Surveillance, votre Société de Gestion a fixé la distribution par part à 27 € au 2<sup>e</sup> semestre, 13 € au 3<sup>e</sup> trimestre et 14 € au 4<sup>e</sup> trimestre. Le dividende annuel 2022 s'élève ainsi à 53 € par part. En 2023, votre Société de Gestion procédera aux versements de dividendes trimestriels en diminution au fur et à mesure de la réalisation des ventes qui donneront lieu à des versements d'acomptes de liquidation.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2023.

Cordialement,

**Mathieu Gauthier,**  
**Gérant de la SCPI**

### Etat locatif du patrimoine

Adresse	Nombre			Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition * AEM ** (€)	Date d'acquisition	Date de cessibilité	Situation locative au 31/12/2022
	Logements	Commerces	Parkings					
59 rue Georges Clémenceau 11000 Carcassonne	18	1	-	1 368	3 965 445	08/04/2011	02/09/2022	11 logements vacants
4 place Guynemer 11100 Narbonne	19	-	6	963	3 525 450	20/06/2011	27/09/2022	11 logements vacants
40 boulevard Victor Hugo 30000 Nîmes	29	-	-	1 590	6 186 321	06/10/2011	21/08/2023	10 logements vacants
97 rue Jean Jaurès 29200 Brest	22	2	-	1 475	5 812 186	21/12/2011	17/07/2023	3 logements vacants
4 rue Wickram 68000 Colmar	28	-	20	1 416	5 806 171	19/06/2012	23/07/2024	8 logements vacants
<b>Total</b>	<b>116</b>	<b>3</b>	<b>26</b>	<b>6 812</b>	<b>25 295 573</b>			<b>43 logements vacants</b>

\* prix du foncier + travaux. \*\* acte en main. Le programme d'investissement de Reximmo Patrimoine est finalisé depuis juin 2012 et livré depuis juillet 2014.

### Distribution des revenus (par part)

Dividende annuel 2022  
53 €

- Acompte T1 2022 : 13,00 € versé le 20/04/2022
- Acompte T2 2022 : 13,00 € versé le 20/07/2022
- Acompte T3 2022 : 13,00 € versé le 20/10/2022
- Acompte T4 2022 : 14,00 € versé le 20/01/2023

(1) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.  
 (2) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2023.

## Mise en liquidation amiable de la SCPI Reximmo Patrimoine (06/07/2022)

Suite à la décision de mise en liquidation amiable de la SCPI décidée en Assemblée Générale au 6 juillet 2022, la Société de Gestion devient Liquidateur de la SCPI et procédera aux opérations de liquidation dans les conditions prévues aux statuts et en se conformant aux dispositions légales. Les opérations de liquidation se déroulent en plusieurs phases :

- **Phase de préparation du programme de vente des actifs immobiliers :** diagnostics de chaque actif, consultations et sélections des agents immobiliers.
- **Phase de cession des actifs immobiliers :** la durée de cette phase dépend des conditions du marché de l'immobilier, délai nécessaire pour trouver des acquéreurs

et réaliser les cessions des actifs. Les dividendes seront ajustés pour tenir compte des travaux liés aux opérations de vente du patrimoine et diminueront au fur et à mesure de la réalisation des ventes des immeubles. Au fur et à mesure des cessions, la Société de Gestion procédera au versement d'un acompte de liquidation.

- **Phase de fin de liquidation :** les associés seront convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs de la SCPI et constater de la liquidation. Au terme de toutes les ventes, un solde de liquidation sera calculé et versé.

## Marché des parts

**Marché de gré à gré :** aucune part échangée au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2022.

**Transactions du marché secondaire suspendues :** L'Assemblée Générale de la SCPI du 6 juillet 2022, a décidé la dissolution anticipée de la SCPI et sa mise en liquidation amiable en conformité avec les dispositions de l'article 30 des statuts et des articles 1832 et suivants du Code Civil. En conséquence :

- les demandes de ventes et d'achats de part sont suspendues,
- les acomptes de liquidation sont versés au fur et à mesure des cessions des immeubles.
- le solde de liquidation sera versé à la clôture de la liquidation de la SCPI.

Pendant cette période, les revenus issus des loyers des logements loués et non encore vendus continueront à être versés trimestriellement.

**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 quelle que soit la date d'acquisition, soit le 3 juillet 2015.

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 se tiendra le **mardi 20 juin 2023 à 15h00**, dont l'adresse du lieu sera précisée dans la convocation.

Vous pouvez voter soit par voie électronique, soit par correspondance, soit en étant présent à l'Assemblée ou par procuration à l'aide du bulletin de vote joint à la convocation.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance :

le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 30 juin 2021, 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 2023. Le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2024.

### ■ Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2022 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2023

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



### Plus d'informations



Votre site : [amundi-immobilier.com](http://amundi-immobilier.com)

Votre espace privé : [espace-prive.amundi-immobilier.com](http://espace-prive.amundi-immobilier.com)

### Nous contacter



[associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto: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 :** Visa AMF SCPI N° 10-28 du 10 septembre.

**Amundi Immobilier :** 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 France / Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://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.