

## Reximmo Patrimoine

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Malraux  
Société en liquidationPériode analysée : 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024Valable du : 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 31 décembre 2024Chiffres clés <sup>(1)</sup>  
au 30/06/202450 logements  
2 commercesSurface du patrimoine  
2 757 m<sup>2</sup>Taux d'Occupation  
Financier  
65,9 %Distribution <sup>(2)</sup> par part  
du semestre  
32,18 € T1\*Capital social  
24 161 250 €Valeur de réalisation  
par part <sup>(3)</sup>  
1 842,51 €Valeur IFI par part <sup>(4)</sup>  
1 397,08 €Nombre de parts  
5 685Nombre d'associés  
1 071

## Edito

Chers Associés,

Au 1<sup>er</sup> semestre, votre SCPI a poursuivi la mise en vente de votre patrimoine. L'immeuble de Nîmes a été cédé "en bloc" pour un montant de 3,6 M€. Cette cession, en tenant compte des frais, impôts et des besoins de trésorerie à court terme, a donné lieu au versement d'un acompte de liquidation de 570,00 € par part en avril 2024.

Les deux derniers immeubles du patrimoine sont situés à Brest et Colmar. Ils ont dans un premier temps été proposés à la vente en bloc. Les différentes offres reçues n'ont pas été suffisantes au regard de la qualité des actifs. Désormais, ils sont engagés dans une commercialisation lot par lot. A Brest, des visites ont donné lieu à des marques d'intérêt sur 3 appartements.

Depuis la mise en liquidation de la SCPI, la décision de ne pas relouer les appartements ayant respecté la durée de location du dispositif Malraux a été prise pour bénéficier du maximum de logements libres au moment de leur commercialisation. Cette mesure a eu pour conséquence de voir le Taux d'Occupation Financier de la SCPI baisser à 65,90 % au premier semestre.

Au premier semestre, la SCPI a versé l'intégralité des réserves constituées lors de sa phase d'exploitation pour un montant de 32,18 € par part. Conformément aux prévisions budgétaires qui anticipent un résultat à l'équilibre pour 2024, aucun acompte sur résultat n'a été versé.

Bien cordialement,

L'équipe de gestion de votre SCPI.

Etat locatif du patrimoine <sup>(1)</sup>

Adresse	Nombre			Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition * AEM ** (€)	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de cessibilité	PUV***	Situation locative au 30/06/2024
	Logements	Commerces	Parkings							
97 rue Jean Jaurès 29200 Brest	22	2	0	1 475 dont 1 175 de logements et 300 de commerces	5 812 186	21/12/2011	18/07/2013	15/07/2023		10 lots vacants
4 rue Wickram 68000 Colmar	28	0	20	1 416	5 806 171	19/06/2012	09/07/2014	30/06/2024		11 lots vacants
<b>Total</b>	<b>50</b>	<b>2</b>	<b>20</b>	<b>4 481 dont 4 181 de logements et 300 de commerces</b>	<b>11 618 357</b>					<b>21 lots vacants</b>

\* Prix du foncier + travaux. \*\* Acte en main. \*\*\* PUV Promesse Unilatérale de Vente. (1) Source : Amundi Immobilier.  
Le programme d'investissement de Reximmo Patrimoine est finalisé depuis juin 2012 et livré depuis juillet 2014.

Avancement de la cession du patrimoine <sup>(1)</sup>

Adresse	Patrimoine d'origine (lots)	Patrimoine vendu ce semestre (lots)	Patrimoine vendu depuis la mise en liquidation (lots principaux)	Prix de cession acté (€)	Plus ou moins value* (€)	Plus ou moins value** (%)	Date de cession
59 rue Georges Clémenceau 11000 CARCASSONNE	19		19	1 300 000	-2 550 044	-66,2%	28/09/2023
4 place Guynemer 11100 NARBONNE	19		19	1 600 000	-1 779 563	-52,7%	10/10/2023
40 bid Victor Hugo 30000 NÎMES	29	29	29	3 600 000	-2 320 830	-39,2%	15/04/2024
97 rue Jean Jaurès Brest 29200 BREST	24						
4 rue Wickram Colmar 68000 COLMAR	28						
<b>Total</b>	<b>119</b>	<b>29</b>	<b>67</b>	<b>6 500 000</b>	<b>-6 650 437</b>	<b>-51%</b>	

\* plus ou moins values avant impôts sur la plus value immobilière et incluant les frais et honoraires de liquidation.

\*\* plus ou moins values rapportées à la valeur nette comptable.

## Détail des acomptes sur liquidation versés (par part)\*\*

Période	Date de versement	Montant (en €) *	Montant/part (en €)
4 <sup>e</sup> trimestre 2023	20/01/2024	1 989 750	350
1 <sup>er</sup> trimestre 2024	20/04/2024	3 240 450	570
<b>Total</b>		<b>5 230 200</b>	<b>920</b>

\* Conformément aux statuts, ces acomptes sont versés aux plein propriétaires et aux nu propriétaires de parts.

\*\* Depuis la mise en liquidation de votre SCPI.

## Distribution des revenus 2024

Acompte de liquidation le 22/04/2024	Dividende versé le 22/04/2024
570,00 €	32,18 €

(1) Source : Amundi Immobilier

(2) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.

(3) valeur au 31/12/2023.

(4) valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de réalisation au 31/12/2023.

\* Cinquième acompte au titre de 2023.

## Mise en liquidation amiable de la SCPI Reximmo Patrimoine

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 la liquidation. Au terme de toutes les ventes, un solde de liquidation sera calculé et versé.

## Marché des parts

### Marché secondaire

Date de confrontation du semestre	Total 1 <sup>er</sup> semestre 2024
Nombre de parts échangées	1
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 400
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 540
Nombre de parts en attente de cession	3

1 part a été échangée sur le marché secondaire au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024.

**Marché de gré à gré :** aucune part n'a été échangée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2024.

### Réouverture des transactions du marché secondaire à partir du 04/03/2024

- **Calendrier de confrontation des ordres :** Amundi Immobilier procède à la confrontation des ordres selon une fréquence trimestrielle (3<sup>e</sup> jeudi du 3<sup>e</sup> mois du trimestre à 10h00).
- **Réception des ordres :** Les ordres d'achat, de vente et de modification peuvent être reçus jusqu'à la veille de la confrontation avant 15 heures.
- **Documents à utiliser :** Les formulaires (ordre d'achat ou de vente) sont disponibles auprès de votre conseiller.
- **Durée de validité des ordres**

Les ordres de vente ont une durée de validité de 12 mois, qui peut être prorogée de douze mois maximum sur demande de l'associé.

Les ordres d'achat sont établis pour une durée de 3 mois à compter de leur date d'inscription sur le registre, qui peut être prorogée 1 fois par tacite reconduction.

- **Mode de transmission des ordres :** par courrier recommandé avec avis de réception ou mail
- **Traitement du dossier :** est soumis à validation de la société de gestion au regard des différents éléments qui seront demandés au moment du passage de l'ordre.
- **Commissions de cession de parts :** 5 % TTI du montant de la transaction.
- **Date d'entrée en jouissance des parts :**
  - Acquéreur : 1<sup>er</sup> jour du mois suivant la transaction
  - Vendeur : jusqu'au dernier jour du mois de la transaction

**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 3 juillet 2024. 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 du 10 juillet 2024, toutes les résolutions ordinaires ont été adoptées à la majorité.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance :

#### Candidats réélus :

Jean-marc MURATORIO  
Laurence GUERIN  
Patrick KONTZ  
Arnaud BADETS

Jean-Yves DAVID  
Dominique DUTHOIT  
Frances CUI

#### Candidats élus :

Marie-José DUTEURTRE  
François DELCLEVE

### 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 2025.

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 2023 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 2023 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

**Jusqu'au 30 novembre 2024, 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 2025. 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 2025. 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% 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.

**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 - CS 21564 - 75730 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.



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