

Reximmo Patrimoine

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Malraux
Société en liquidationPériode analysée : 1^{er} juillet 2024 au 31 décembre 2024
Valable du : 1^{er} janvier 2025 au 30 juin 2025Chiffres clés ⁽¹⁾
au 31/12/202446 logements
2 commercesSurface du patrimoine
2 696 m²Taux d'Occupation Financier
annuel
63,01 %Distribution ⁽²⁾ par part
du semestre
18,00 € T4Capital social
24 161 250 €Valeur de réalisation
par part ⁽³⁾en cours d'établissement,
disponible après approbation en
Assemblée Générale en juin 2025Valeur IFI par part ⁽⁴⁾
en cours d'établissement, Cf.
Rubrique A savoir ce semestre
page 2Nombre de parts
5 685Nombre d'associés
1 075

Edito

Chers Associés,

Les immeubles de Narbonne, Carcassonne et Nîmes ont été vendus "en bloc". Cependant cette stratégie s'est montrée moins pertinente sur Colmar et Brest, par conséquent il a été décidé de la réorienter vers une vente à la découpe (lot par lot).

Ainsi, au deuxième semestre, votre SCPI a cédé 4 lots à Brest pour un montant total de 570 K€ net vendeur permettant de valider le versement d'un acompte de liquidation de 80 € par part après prise en compte des besoins de trésorerie de la société.

A ce jour, l'état du patrimoine de votre SCPI compte 2 immeubles :

- Brest avec 18 appartements dont 10 vacants mis en vente et 2 commerces,
- Colmar avec 28 appartements dont 10 vacants mis en vente également.

Suite aux cessions réalisées depuis 2023, le montant total des acomptes de liquidation s'élève à 1 000 € par part dont 2 acomptes versés en 2024 et un acompte versé en janvier 2025.

Par ailleurs, le résultat net estimé de votre SCPI s'établit à 19,5 € par part permettant le règlement d'un acompte de dividende de 18 € par part versé en janvier 2025. Pour mémoire, un versement de 32,18 € a été effectué en avril 2024 au titre des réserves existantes au 31/12/2023.

Au titre de l'exercice 2025, aucune distribution de dividende n'est prévue, en raison des cessions des actifs et des non renouvellements des baux. En revanche, en cas de cession, un acompte de liquidation sera versé après déduction des frais et honoraires liés à la transaction.

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 restant au 31/12/2024 ⁽¹⁾

Adresse	Nombre			Surface (m ²)	Prix d'acquisition* AEM** (€)	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de cessibilité	Situation locative
	Logements	Commerces	Parkings						
97 rue Jean Jaurès 29200 BREST	18	2	0	1280	5 812 186	21/12/2011	18/07/2013	17/07/2023	10 lots vacants
4 rue Wickram 68000 COLMAR	28	0	20	1416	5 806 171	19/06/2012	09/07/2014	23/07/2024	10 lots vacants
Total	46	2	20	2696 dont 2396 de logements et 300 de commerces	11 618 357				20 lots vacants

* Prix du foncier + travaux. **Acte en main. (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 ⁽¹⁾

Adresse	Patrimoine d'origine (lots)	Patrimoine vendu ce semestre (lots)	Patrimoine vendu depuis la mise en liquidation (lots principaux)	VNC**	Prix de cession acté (€)	Plus ou moins value*** (€)	Plus ou moins value**** (%)	Date de cession
59 rue Georges Clémenceau 11000 CARCASSONNE	19		19	3 850 044	1 300 000	-2 550 044	-66,2 %	28/09/2023
4 place Guynemer 11100 NARBONNE	19		19	3 379 563	1 600 000	-1 779 563	-52,7 %	10/10/2023
40 bld Victor Hugo 30000 NÎMES	29		29	5 920 830	3 600 000	-2 320 830	-39,2 %	15/04/2024
97 rue Jean Jaurès 29200 BREST*	24	4	4	793 689	570 000	-223 689	-28,2 %	2 ^e sem. 2024
4 rue Wickram 68000 COLMAR	28							
Total	119	4	71	13 944 126	7 070 000	-6 874 126	-49 %	

* Vente en cours. ** Valeur nette comptable. *** 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 ^e trimestre 2023	22/01/2024	1 989 750	350,00
1 ^{er} trimestre 2024	22/04/2024	3 240 450	570,00
4 ^e trimestre 2024	20/01/2025	454 800	80,00
Total		5 685 000	1 000,00

* Depuis la mise en liquidation de votre SCPI. Ces acomptes sont versés aux plein propriétaires et aux nu propriétaires de parts.

Distribution des revenus (par part)

Dividende annuel 2024
50,18 €- Acompte T1 2024 : 32,18 € versé le 22/04/2024
- Acompte T4 2024 : 18,00 € versé le 20/01/2025(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.

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	1 ^{er} semestre 2024	2 ^e semestre 2024
Nombre de parts échangées	01	0
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 400,00	0
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 540,00	0
Nombre de parts en attente de cession	3	18

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 2^e semestre 2024.

Marché de gré à gré : aucune part n'a été échangée au cours du 2^e 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^e jeudi du 3^e 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^{er} 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

L'Assemblée Générale de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE se tiendra le jeudi **19 juin 2025 à 15h30**. 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-privé.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 10 juillet 2024, 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 2025.

Nous vous informons par avance que le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2027.

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 1^{ère} quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2^e 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^{er} 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 / 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-privé.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