

# 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 2023



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

### Edito

Chers Associés,

Le deuxième semestre 2023 a été marqué par les cessions de l'immeuble de Carcassonne le 28 septembre et Narbonne le 10 octobre. Les immeubles ont été vendus en leur état d'occupation à des investisseurs qui souhaitent faire de la location. Ce type de mise en vente a été privilégiée à celle de la vente appartement par appartement compte tenu de la tendance baissière dans ces 2 villes.

Le patrimoine immobilier de votre SCPI est constitué désormais des immeubles de Nîmes, Brest et Colmar. Le premier est en cours de cession avec une stratégie de mise en vente en "bloc" comme pour Carcassonne et Narbonne. En revanche la cession de l'immeuble de Brest est envisagée appartement par appartement car le marché local de cette ville permet d'envisager un meilleur prix avec cette modalité de mise en vente. L'immeuble de Colmar ne sera cessible qu'à partir du deuxième semestre 2024. Sa stratégie de mise en vente sera fixée prochainement.

A ce jour, les relocations sont interrompues afin de disposer du plus grand nombre d'appartements libres dans le but d'optimiser les produits de cession. En conséquence, les revenus vont diminuer. Le taux d'occupation financier (TOF) sera moins pertinent car cet indicateur n'est pas adapté à une SCPI en liquidation mais permet de mesurer l'activité locative d'une SCPI en exploitation. Sur les trois immeubles non vendus le taux d'occupation financier s'établit à 73,07 % pour le deuxième semestre 2023.

La distribution des revenus de votre SCPI a été fixée pour le deuxième semestre 2023 à 17,00 € (soit 7,50 € au troisième trimestre et 9,50 € au quatrième) portant la distribution annuelle à 32,00 € conformément au budget prévisionnel.

Suite aux cessions de Carcassonne et Narbonne intervenues lors de ce semestre, un acompte de liquidation va être versé. Le montant de cet acompte a été déterminé en prenant en compte le montant des cessions, les impôts et frais. Cet acompte de 350,00 € par part sera versé en même temps que l'acompte de distribution du quatrième trimestre.

**La Société de Gestion a décidé de rouvrir le marché secondaire à compter du 04/03/2024.** Le marché secondaire est un lieu de confrontation entre l'offre et la demande qui permet un échange des parts organisé par la société de gestion à une fréquence déterminée. La première confrontation aura lieu le jeudi 21 mars à 10 heures, troisième jeudi du dernier mois du trimestre. Pour plus d'informations sur les modalités de mise en oeuvre du marché secondaire, renseignez-vous auprès de votre conseiller.

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

Bien cordialement,

L'équipe de gestion de votre SCPI.

### Chiffres clés <sup>(1)</sup> au 31/12/2023



79 logements  
 2 commerces



Surface du patrimoine  
 4 481 m<sup>2</sup>



Taux d'Occupation  
 Financier annuel  
 69,28 %



Distribution <sup>(2)</sup> par part  
 du semestre  
 7,50 € T3 / 9,50 € T4



Capital social  
 24 161 250 €



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



Valeur IFI par part <sup>(3)</sup>  
 en cours d'établissement,  
 cf. à savoir ce semestre page 2



Nombre de parts  
 5 685



Nombre d'associés  
 1 069

### 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	Situation locative au 31/12/2023
	Logements	Commerces	Parkings						
40 boulevard Victor Hugo 30000 Nîmes	29	-	-	1590	6 186 321	06/10/2011	30/07/2013	21/08/2023	13 lots vacants
97 rue Jean Jaurès 29200 Brest	22	2	-	1 475 dont 1 175 de logements et 300 de commerces	5 812 186	21/12/2011	18/07/2013	17/07/2023	7 lots vacants
4 rue Wickram 68000 Colmar	28	-	20	1 416	5 806 171	19/06/2012	09/07/2014	23/07/2024	8 lots vacants
<b>Total</b>	<b>79</b>	<b>2</b>	<b>20</b>	<b>4 481 dont 4 181 de logements et 300 de commerces</b>	<b>17 804 678</b>				<b>28 lots 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.

### Avancement de la cession 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	Date de cession
	Logements	Commerces	Parkings						
59 rue Georges Clémenceau 11000 CARCASSONNE	18	1	0	1368 dont 1204 de logements et 164 de commerces	3 965 445	08/04/2011	31/07/2012	02/09/2022	28/09/2023
4 place Guynemer 11100 NARBONNE	19	0	6	963	3 525 450	20/06/2011	12/09/2012	27/09/2022	10/10/2023

\* 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 2023  
 32,00 €

- Acompte T1 2023 : 7,50 € versé le 20/04/2023
- Acompte T2 2023 : 7,50 € versé le 20/07/2023
- Acompte T3 2023 : 7,50 € versé le 20/10/2023
- Acompte T4 2023 : 9,50 € versé le 22/01/2024

(1) Source : Amundi Immobilier

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

(3) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2024.

## 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 de gré à gré :** aucune part échangée au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2023.

**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

L'Assemblée Générale de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE se tiendra le **jeudi 20 juin 2024 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, 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 30 juin 2021, pour un mandat de trois exercices.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale du 20 juin 2024 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

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.

### Information à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

Conditions d'éligibilité :

- Nombre minimum de parts : 1
- Age maximum : néant
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI gérées par Amundi : 5

La lettre de candidature à télécharger sur le site Amundi Immobilier - Rubrique "Documents" de votre SCPI, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant le 15 mars 2024.

Par voie électronique	Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception
vie-sociale-scpi@amundi.com	Amundi Immobilier Secrétariat Général Vie sociale SCPI Bureau 91A - 05.E24 91-93 Boulevard Pasteur CS 21564 - 75 730 Paris Cedex 15

### Très important :

- en cas de difficulté pour télécharger la lettre de candidature ou toute question relative aux mentions à renseigner,
- si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature dans un délai de 15 jours suivant votre envoi.

Prendre contact avec nos Services :

Tél. : 0820 04 10 30 / Mail : contact-immobilier@amundi.com

### 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 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.



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 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 :** 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.