

Reximmo Patrimoine

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

Bulletin d'information du 1^{er} semestre 2023



Période analysée : 1^{er} janvier 2023 au 30 juin 2023
 Valable du : 1^{er} juillet 2023 au 31 décembre 2023

Chiffres clés au 30/06/2023



116 logements
3 commerces



Surface du patrimoine
6 812 m²



Taux d'Occupation
 Financier
70,07 %



Distribution ⁽¹⁾ par part
 du semestre
7,50 € T1 / 7,50 € T2



Capital social
24 161 250 €



Valeur de réalisation
 par part ⁽²⁾
2 325,89 €



Valeur IFI par part ⁽³⁾
1 715,22 €



Nombre de parts
5 685



Nombre d'associés
1 069

Edito

Chers Associés,

À la fin du premier semestre 2023, à l'exclusion des actifs sous promesse de vente, les immeubles qui composent le patrimoine de votre SCPI ont enregistré 12 relocations pour 9 libérations. L'immeuble de Colmar, non encore éligible à la cession avant juillet 2024, bénéficie d'une amélioration de son état locatif, avec une baisse des lots vacants de 38 % sur le semestre.

Le taux d'occupation financier (TOF) semestriel de votre SCPI s'élève à 70,07 %, stable par rapport à celui du 2^e semestre 2022 (70,83 %). Cet indicateur est à relativiser en période de liquidation car il est impacté par l'arrêt des mises en relocation des logements éligibles à la cession pour optimiser leurs prix de vente.

Les immeubles de Narbonne et de Carcassonne ont été proposés à la vente "en bloc". Il a été retenu l'offre proposant les meilleurs montants et les meilleures garanties à l'exécution de la transaction. Deux promesses de vente en bloc ont été signées au mois de juin 2023, pour une vente effective qui devrait intervenir fin d'année.

Afin d'optimiser le produit de la vente, dans la mesure où un appartement non occupé s'apprécie plus qu'un appartement occupé, les relocations sont désormais interrompues sur les immeubles de Nîmes et de Brest. Ces immeubles sont, dans un premier temps, proposés à la vente par immeuble et non logement par logement. Si les offres ne sont pas satisfaisantes, la vente par appartement sera envisagée.

Au niveau financier, le résultat est en ligne avec les prévisions budgétaires. La distribution annuelle prévisionnelle de 2023 s'élève à 32,00 € par part pouvant être ajustée en fonction des résultats effectifs de votre SCPI, liés en particulier aux cessions. Une distribution de 7,50 € par part sera versée au 2^e trimestre, soit 15,00 € par part au titre du 1^{er} semestre 2023.

Cordialement,

Mathieu Gauthier, Gérant de la SCPI

Etat locatif du patrimoine

Adresse	Nombre			Surface (m ²)	Prix d'acquisition * AEM ** (€)	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de cessibilité	Situation locative au 30/06/2023
	Logements	Commerces	Parkings						
59 rue Georges Clémenceau 11000 Carcassonne	18	1	-	1368	3 965 445	08/04/2011	31/07/2012	31/08/2022	12 logements vacants
4 place Guynemer 11100 Narbonne	19	-	6	963	3 525 450	20/06/2011	12/09/2012	25/09/2022	11 logements vacants
40 boulevard Victor Hugo 30000 Nîmes	29	-	-	1590	6 186 321	06/10/2011	30/07/2013	19/08/2023	10 logements vacants
97 rue Jean Jaurès 29200 Brest	22	2	-	1475	5 812 186	21/12/2011	18/07/2013	15/07/2023	2 logements vacants
4 rue Wickram 68000 Colmar	28	-	20	1416	5 806 171	19/06/2012	09/07/2014	30/06/2024	5 logements vacants
Total	116	3	26	6 812	25 295 573				40 logements vacants

* 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
 prévisionnel 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 € prévu le 20/10/2023
- Acompte T4 2023 : 9,50 € prévu le 20/01/2024

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

(2) valeur au 31/12/2022.

(3) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2023.

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 de gré à gré : aucune part échangée au cours du 1^{er} semestre 2023.

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 : au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI Reximmo Patrimoine du 6 juillet 2023, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance : néant.

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 2024.

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 2022 est inférieur à 50 000 € (les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (les couples 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 2022 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (les couples soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2023, 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 2024. 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 2024. 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^{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. La valeur IFI au 1^{er} janvier 2023 s'appuie sur le prix d'exécution du marché secondaire au 31/12/2022.



Plus d'informations



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 : 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 / 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.