

Reximmo Patrimoine

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

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 / La distribution n'est pas garantie / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Carcassonne, actif cédé en septembre 2023

Chiffres clés⁽¹⁾
au 30/06/202532 logements
2 commercesSurface du patrimoine
2 064 m²Taux d'Occupation Financier
50,35 %Capital social
24 161 250 €Valeur de réalisation
par part⁽²⁾
1 116,12 €Valeur IFI par part⁽³⁾
906,39 €Nombre de parts
5 685Nombre d'associés
1 075

Edito

Chers Associés,

La stratégie de vente des appartements, ayant atteint leur délai fiscal de location, s'est poursuivie au cours du semestre sur les deux derniers immeubles de votre patrimoine : Colmar et Brest. Votre SCPI a cédé 12 lots à Brest pour un montant total de 1 550 K€ net vendeur et 2 lots à Colmar pour un montant total de 262 K€ net vendeur permettant de valider le versement d'un acompte de liquidation de 220 € par part après prise en compte des frais au 2^e trimestre.

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

- Brest avec 6 appartements vacants et 2 commerces dont 1 vacant,
- Colmar avec 26 appartements dont 14 vacants et 12 appartements occupés.

Suite aux cessions réalisées depuis 2023, le montant total des acomptes de liquidation s'élève à 1 220 € par part dont 2 acomptes versés en 2024 pour 920 € par part et deux acomptes versés en 2025 pour 300 € par part.

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 et des charges de mises en vente supérieures aux loyers des lots occupés.

Bien cordialement,

L'équipe de gestion de votre SCPI.

Etat locatif du patrimoine⁽¹⁾

Adresse	Nombre		Surface (m ²)	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de cessibilité	Situation locative au 30/06/2025
	Logements	Commerces					
97 rue Jean Jaurès 29200 BREST	6	2	631	21/12/2011	18/07/2013	17/07/2023	vacants : 6 appartements + 1 commerce
4 rue Wickram 68000 COLMAR	26	0	1 416	19/06/2012	09/07/2014	23/07/2024	14 lots vacants
Total	32	2	2 064 dont 1 802 de logements et 244 de commerces				21 lots vacants

(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 comptable	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 Guymemer 11100 NARBONNE	19		19	3 379 563	1 600 000	-1 779 563	-52,7 %	10/10/2023
40 bid Victor Hugo 30000 NÎMES	29		29	5 920 830	3 600 000	-2 320 830	-39,2 %	15/03/2024
97 rue Jean Jaurès Brest 29200 BREST ***	24	12	16	2 408 415	1 683 390	-725 025	-30,1 %	
4 rue Wickram Colmar 68000 COLMAR ***	28	2	2	379 329	281 725	-97 604	-25,7 %	
Total	119	14	85	15 938 181	8 465 115	-7 473 066	-46,9 %	

* 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.

*** vente par lot en cours. (1) Source : Amundi Immobilier.

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
2 ^e trimestre 2025	21/07/2025	1 250 700	220,00
Total		6 935 700	1 220,00

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

(1) Source : Amundi Immobilier.

(2) Valeur au 31/12/2024.

Valeur de réalisation : somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur des autres actifs.

(3) 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

Période de confrontation du semestre	Total 1 ^{er} semestre 2025
Nombre de parts échangées	3
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	650
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	715
Nombre de parts en attente de cession	18

- 3 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours du 1^{er} semestre 2025.
- 18 parts en attente de cession au 30 Juin 2025, soit 0,32 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré : aucune part n'a été échangée au cours du 1^{er} semestre 2025.

Reouverture 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

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE du 9 juillet 2025, sur deuxième convocation, toutes les résolutions ordinaires et extraordinaires 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 2026.

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 2024 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 2024 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2025, 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 2026. Dans ce cas, retourner le formulaire joint au présent bulletin semestriel, par email ou par courrier postal.

A 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 2026. 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 % composée 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 au 31/12/2024.



Découvrez notre Rapport d'Investisseur Responsable 2024 !

Cette 4^{ème} édition met en lumière les actions concrètes menées en 2024 avec nos entreprises et partenaires pour progresser collectivement sur les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance. Cliquez ici ou scannez le QR code pour découvrir comment les actions concrètes, l'écoute et le dialogue créent des trajectoires d'investissement responsable ambitieuses, réalistes et partagées, au service de tous nos clients.



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-prive.amundi-immobilier.com

Nous contacter



associe-amundi-immobilier@amundi.com



04 90 87 96 28

lundi-vendredi (09h00-16h45)



Amundi Immobilier - Gestion des associés
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex