

Royat, actif détenu au 30 juin 2026

Bulletin d'information 1er semestre 2026
Période analysée : 1er janvier 2026 au 30 juin 2026
Valable du : 1er juillet 2026 au 31 décembre 2026

Amundi Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

Reximmo Patrimoine 3

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.

Chiffres clés[1] au 30/06/2026

215 logements
8 commerces

Surface patrimoine
12 545 m²

Taux d'Occupation Financier
69,33 %

Acomptes de distribution[2]
1,85 € T1 / 2,50 € T2

Acomptes de liquidation
10,00 € T1 / 10,00 € T2

Capital social
58 958 125 €

Valeur de réalisation par part[3]
1 098,03 €

Valeur IFI par part[4]
576,17 €

Nombre de parts
27 745

Nombre d'associés
2 701

(1) Source : Amundi Immobilier.
(2) Avant prélèvement d'impôts sur revenus financiers
(3) Valeur de réalisation : somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur des autres actifs au 31/12/2025, diminuée des acomptes de liquidation.
(4) Valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2026.

Edito

Chers Associés,

Le second semestre a été marqué par la cession de deux lots de l'immeuble situé à Villeneuve Les Avignon, pour un montant de 498 K€, permettant la distribution d'un acompte de liquidation de 10 € en juillet, auquel s'ajoute celui déjà versé pour le même montant en avril, soit 20 € par part depuis le début des ventes.

A fin 2025, 78 lots sont vacants et mis en vente et 145 lots sont loués, à l'exception de quelques lots temporairement en travaux.

Au niveau financier, le résultat du semestre est en baisse compte tenu de la non-relocation progressive des logements destinés à la cession qui explique la baisse du TOF qui passe de 80,7 % fin 2025 à 69,3 % au 1er semestre 2026. Le résultat de l'exercice a permis de distribuer 4,35 € par part au 1er semestre .

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons un bel été 2026.

L'équipe de gestion de votre SCPI.

Avancement de la cession du patrimoine[1]

Adresse	Patrimoine d'origine (lots)	Nombre de lots vendus depuis la mise en liquidation	Dont nombre de lots vendus ce semestre	Nombre de lots en vente	Nombre de lots non mis en vente	Prix de cession acté (€)	Plus ou moins value*(€)
3-5-5 bis rue des Jardins4-6, rue du Chanoine Collin 57000 METZ	17	0	0	6	11		
2 boulevard Vaquez 63130 ROYAT	24	3	0	7	14	354 000	-192 200
17 rue Honoré Euzet 34200 SETE	26	0	0	26	0		
8 rue Récollets 57000 METZ	3	0	0	1	2		
25 rue du Temple 49400 SAUMUR	12	0	0	12	0		
4 rue Maximilien Sébastien Foy 66000 PERPIGNAN	8	0	0	4	4		
14 rue de l'Hôpital 30100 VILLENEUVE LES AVIGNON	23	2	2	5	16	498 000	-97 801
9-11 place du Châtelet 71100 CHALON SUR SAONE	11	0	0	3	8		
66 boulevard Gambetta 30000 NIMES	16	0	0	5	11		
Ilot Pasteur6 à 14 Grand Rue 25000 BESANCON	26	0	0	0	26		
1 bis à 7 bis rue du Portail Magnanen 84000 AVIGNON	10	0	0	0	10		
2-4 rue des Réservoirs 78000 VERSAILLES	9	0	0	0	9		
7 rue des Feuillants 86000 POITIERS	15	0	0	7	8		
1 place de La Porte de Paris 77000 MELUN	14	0	0	2	12		
5 rue de la Croix d'Or 34000 MONTPELLIER	14	0	0	0	14		
Total	**228**	**5**	**2**	**78**	**145**	**852 000**	**-290 000**

(1) Source : Amundi Immobilier. *plus ou moins values avant impôts sur la plus value immobilière, frais et honoraires de liquidation.

Détail des acomptes versés par part en €*

Période	Date du versement	Acompte de distribution	Acompte de liquidation	% du patrimoine cédé**
T1 2026	20/04/2026	1,85	10,00	1,60%
T2 2026	20/07/2026	2,50	10,00	0,13%
Total			**20,00 €**	**1,73%**

* Ces acomptes sont versés aux pleins propriétaires et aux nus propriétaires de parts.

** Ce % correspond au prix d'acquisition incluant le coût des travaux des lots cédés permettant le versement de l'acompte de liquidation rapporté à la Valeur Nette Comptable du patrimoine d'origine.

Dématérialisation

Conformément à la réglementation en vigueur et dans une démarche de réduction de notre empreinte environnementale, le bulletin semestriel ne sera plus adressé par voie postale, à partir de décembre 2026.

Il sera à votre disposition sur le site internet d'Amundi Immobilier ainsi que sur votre Espace Privé : https://espace-prive.amundi-immobilier.com/login.



Marché des parts

Marché secondaire

Période de confrontation	2026 S1
Nombre de parts échangées	103
Prix d'exécution moyen vendeur (frais à la charge de l'acquéreur) *en €*	620,52
Prix de transaction moyen acquéreur (frais inclus) *en €*	682,57
Nombre de parts en attente de cession	143

- 103 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours du 1er semestre 2026
- 143 parts en attente de cession au 30 juin 2026, soit 0,52 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré (prix librement fixé entre les parties) : aucune part n'a été échangée au cours du 1er semestre 2026.

Marché secondaire par l'intermédiaire de la Société de Gestion :

- **Calendrier de confrontation des ordres** : Amundi Immobilier procède à la confrontation des ordres selon une fréquence trimestrielle (3e jeudi du 3e 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 part**s : 5 % TTI (toutes taxes incluses) du montant de la transaction.
- **Date d'entrée en jouissance des parts :**
  - Acquéreur : 1er 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 9 février 2028. À 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.

À 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 3 s'est tenue le **mardi 23 juin 2026 à 10h00**.

Au cours de cette assemblée toutes les résolutions ordinaires ont été adoptées à la majorité.

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 2027.

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 18,6 %, soit une imposition globale de 31,4 %, 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 :

- **Produits de placement à revenu fixes** (placements financiers) : les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2025 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).
- **Revenus distribués** (issus de valeurs mobilières) : les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2025 est inférieur à 50 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2026, 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 2027. 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 2027. 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 2026 sont soumis à une imposition forfaitaire de 31,4 % composée de 18,6 % 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 1er janvier de l'année n. Pour Reximmo Patrimoine 3, la valeur IFI = ratio immobilier *prix d'exécution sur le marché secondaire au 31 décembre de l'année n-1.

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 9

REXIMMO PATRIMOINE 3 : visa AMF SCPI N° 12-08 du 11 avril 2012.

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.