

Reximmo Patrimoine 4

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Malraux

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

Edito

Chers Associés,

 Le taux d'occupation financier (TOF) du 1^{er} semestre 2023 s'élève à 87,08 %, en hausse de plus d'un point par rapport à celui du 2^e semestre 2022 (85,69 %).

 Cette amélioration est intervenue essentiellement au cours du deuxième trimestre sur les immeubles de Nancy (85,11 %), Aix-en-Provence (100 %), Versailles (100 %), Montpellier (100 %) qui représentent près de la moitié des lots du patrimoine. L'activité locative de votre SCPI a enregistré, au 1^{er} semestre, 21 relocations et 18 libérations. Le stock de logements vacants s'élève à 23 au 30 juin 2023 contre 26 au 31 décembre 2022, sur les 169 logements qui composent son patrimoine. L'amélioration de la vacance locative porte sur certains immeubles dont le nombre de logements vacants a diminué, Nancy (-3), Avignon Carreterie (-3) et Bordeaux Sainte Catherine (-1). Les hausses de la vacance touchent d'autres immeubles dont le nombre de lots non loués a augmenté, Nîmes (+1), Avignon Four de Terre (+2) et Besançon Granvelle (+1).

Au niveau financier, l'augmentation du TOF et la maîtrise des charges permettent d'obtenir un résultat conforme aux prévisions budgétaires.

 La Société de Gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance, prévoit une distribution annuelle de 28,00 € par part (pouvant être ajusté en fonction des résultats effectifs de votre SCPI). Ainsi, conformément au prévisionnel, une distribution de 7,00 € par part sera versée au 2^e trimestre, soit 14,00 € par part au titre du 1^{er} semestre 2023.

Cordialement,

Jovan Avramovic,
 Gérant de la SCPI

Etat du patrimoine locatif

Adresse	Nombre			Surface (m ²)	Prix d'acquisition ** AEM* (€)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 30/06/2023
	Logements	Commerces	Parkings					
7-13 rue Martimprey 77100 Meaux	4		4	282	1 650 709	15/04/2015	30/11/2015	100 % loué
3-4 rue des Réservoirs 78000 Versailles	8		7	486	5 057 507	03/06/2015	22/12/2017	1 logement vacant
127 Grande Rue 25000 Besançon	32			1 685	7 726 015	06/10/2015	14/09/2017 30/11/2017	7 logements vacants
7 rue des Feuillants 86000 Poitiers	9		11	496	2 271 047	16/06/2015	23/12/2016	1 logement vacant
74 rue Carreterie 84000 Avignon	12			686	3 857 037	03/06/2016	11/04/2018	2 logements vacants
6 rue Vielle aiguillerie 34000 Montpellier	8			488	3 870 831	15/06/2016	24/05/2018	100 % loué
163 rue Saint Dizier 54000 Nancy (1 ^{ère} tranche)	31			1 949	9 591 127	20/06/2016	12 livrés le 26/07/2018, 12 livrés le 27/09/2018, 7 livrés le 18/10/2018	8 logements vacants
163 rue Saint Dizier 54000 Nancy (2 ^e tranche)	19			1 071	5 368 098	06/04/2017	5 livrés le 26/07/2018, 13 livrés le 27/09/2018, 1 livré le 18/10/2018	
11 rue Guizot/ 2, rue de l'Agau 30000 Nîmes	8	1		532	2 459 901	18/01/2016	26/07/2017	100 % loué
8 rue d'Entrecasteaux 13100 Aix-en-Provence	17			952	7 605 000	04/08/2016	27/05/2019	100 % loué
95 rue Sainte Catherine 33000 Bordeaux	7		7	352	2 491 900	12/05/2016 13/05/2016	05/10/2017	100 % loué
2 rue Grandvelle 25000 Besançon	5			306	1 491 000	07/06/2017	19/12/2018	2 logements vacants
39 rue du Four de la Terre 84000 Avignon	9		2	566	3 120 200	09/06/2017	03/12/2018	2 logements vacants
Total	169	1	31	9 851	56 560 372			23 logements vacants

* acte en main - ** prix du foncier + travaux.

Le patrimoine de la SCPI Reximmo Patrimoine 4 est entièrement constitué depuis le 09 juin 2017 et livré depuis le 27 mai 2019.

Distribution des revenus (par part)

 Dividende annuel
 prévisionnel 2023
 28,00 €

- Acompte T1 2023 : 7,00 € versé le 20/04/2023
- Acompte T2 2023 : 7,00 € versé le 20/07/2023
- Acompte T3 2023 : 7,00 € prévu le 20/10/2023
- Acompte T4 2023 : 7,00 € prévu le 20/01/2024

Chiffres clés au 30/06/2023


 169 logements
 1 commerce

 Surface du patrimoine
 9 851 m²

 Taux d'Occupation
 Financier
 87,08 %

 Distribution ⁽¹⁾ par part
 du semestre
 7,00 € T1 / 7,00 € T2

 Capital social
 54 593 375 €

 Valeur de réalisation
 par part ⁽²⁾
 1 477,34 €

 Valeur IFI par part ⁽³⁾
 1 589,63 €

 Nombre de parts
 25 691

 Nombre d'associés
 2 553

(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.

Marché des parts

Marché secondaire

Date de confrontation du semestre	19/01/2023	16/02/2023	16/03/2023	20/04/2023	18/05/2023	15/06/2023
Nombre de parts échangées	0	0	0	0	0	0
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	-	2	-	-	-	-
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	-	1400,00	-	-	-	-
Nombre de parts en attente de cession	-	1540,00	-	-	-	-
Nombre de parts en attente de cession	14	28	40	65	41	39

2 parts ont été cédées au cours du semestre et 39 parts sont en attente de cession au 30 juin 2023, soit 0,15 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré : aucune part n'a été échangée au cours du 1^{er} semestre 2023.

Modalités de cession : L'associé qui souhaite céder ses parts peut le faire :

- soit en les vendant de gré à gré directement à un tiers sur la base d'un prix librement débattu entre les intéressés,
- soit en les cédant sur le marché secondaire par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Dans un premier temps, la Société de Gestion centralise et horodate les ordres dans le carnet d'ordres. Ensuite, un prix d'exécution est déterminé en confrontant les ordres d'achat et de vente. Les transactions s'effectuent alors à ce prix. Sont exécutés d'abord les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas.

Les parts souscrites portent jouissance à partir du 1^{er} jour du mois suivant celui au cours duquel la cession intervient, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-ci.

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, intervenue le 29 avril 2020, soit une conservation jusqu'au 29 avril 2029.

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 4 du 6 juillet 2023, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats réélus : Madame Sylvie GLADIEUX, Monsieur Sylvain GRAGNIC.
Candidats élus : Monsieur Philippe CABANIER, Monsieur Alain FRYBOURG.

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 la valeur de réalisation 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 4 : Visa AMF SCPI N°14-28 du 05/09/2014.

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.