

## Distribution des revenus

Le principe même du dispositif MALRAUX, applicable à Reximmo Patrimoine 4, implique que la SCPI acquiert son patrimoine, le restaure pour ensuite procéder à sa mise en location, qui par nature est progressive.

Pendant la période de constitution du patrimoine et de réhabilitation des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable, voire nulle.

Le patrimoine de la SCPI Reximmo Patrimoine 4 est intégralement constitué.

Les revenus locatifs progresseront au gré des mises en location.

## Chiffres clés

	31/12/15	31/12/16	31/12/17
Nombre d'appartements	53	137	170
Nombre de commerces	-	1	1
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	3 007	7 905	9 815
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	n.a.	n.a.	78,42 % <sup>(4)</sup>
Capital social (en €)	54 572 125	54 593 375*	54 593 375
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(2)</sup>	2 198,09	2 099,46	n.c.
Valeur ISF/IFI par part (en €) <sup>(5)</sup>	1 978,28	1 899,51 <sup>(5)</sup>	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	0	0	0
Nombre de parts	25 681	25 691*	25 691
Nombre d'associés	2 525	2 527	2 528

(1) Voir glossaire.

(2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Valeur ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2016 - 10 %.

(4) TOF annuel - Calculé sur 40,6 % du patrimoine livré au 31/12/2017 (en nombre de lots livrés).

(5) Valeur ISF jusqu'au 31/12/2016, valeur IFI à partir du 31/12/2017.

\*Suite à l'intégration d'une souscription de 10 parts.

n.a. : non applicable.

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

Chers Associés,

La croissance française a atteint 0,6 % sur 3 mois au 3<sup>e</sup> trimestre 2017, confirmant sa consolidation. L'Insee a d'ailleurs revu à la hausse ses prévisions de croissance du PIB en 2017 à 1,9 %. Le taux de chômage en métropole selon le Bureau International du Travail a de son côté augmenté en 3 mois pour atteindre 9,4 % (9,2 % au 2<sup>e</sup> trimestre). Sur un an, il demeure en baisse de 0,3 point.

L'année 2017 signe le retour de la confiance des ménages à un niveau supérieur de 5 % à la moyenne de longue période. En effet, elle s'est accrue au 4<sup>e</sup> trimestre 2017 pour la 1<sup>ère</sup> fois depuis la crise de 2008.

Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat à long terme et à taux fixe demeurent faibles, à 1,64 % en novembre 2017, même s'ils ont augmenté par rapport au début d'année. La durée moyenne des crédits à l'habitat tend à croître.

2017 devrait être une année record en nombre de ventes dans l'ancien, dépassant les performances de 2016. Le baromètre LPI-Seloger indique toutefois que cette tendance s'est infléchiée en 2<sup>e</sup> partie d'année (chiffres à fin novembre). Sur un an, la variation sur les prix reste la même avec des disparités géographiques marquées (+13 % à Bordeaux, +8 % à Paris, +1 % à Tour, -3,5 % à Perpignan, -6 % à Limoges).

La mobilité résidentielle du secteur locatif privé, qui est un indicateur d'activité, a poursuivi sa baisse et devient en novembre 2017 légèrement inférieure à sa moyenne historique. Cette baisse touche de nombreuses régions. Les loyers sont en baisse de 0,1 % sur un an à fin novembre 2017 avec des différences entre villes toujours significatives (+2 % à Nice et Lyon, et près de -4 % à Rennes et Le Havre).

Malgré une légère amélioration de l'indice du climat des affaires du commerce de détail au 4<sup>e</sup> trimestre, la commercialisation des commerces dans les villes ou axes secondaires, reste toujours très délicate.

S'agissant de votre SCPI Reximmo Patrimoine 4, l'immeuble de Bordeaux (7 logements) et l'immeuble de Versailles (8 logements) ont respectivement été livrés le 5 octobre et le 22 décembre 2017. Le dernier logement de l'immeuble de Besançon, sur lequel des réserves avaient été relevées lors des opérations de livraison intervenues en septembre, a finalement été réceptionné le 30 novembre 2017.

Avec ces livraisons, 40 % du patrimoine global de votre SCPI est en exploitation au 31/12/2017 (soit 68 lots en exploitation et 103 lots en cours de restauration).

A l'exception du dernier logement de Besançon, pour lequel un bail est en cours de signature au 31/12/2017, tous les appartements livrés en 2017 ont été loués avec des délais de remplissage rapides, compris entre 1 et 3 mois. Ces mouvements locatifs se reflètent dans le taux d'occupation financier du 4<sup>e</sup> trimestre qui s'élève à 89,60 % contre 65,70 % au trimestre précédent.

Les travaux de restauration des 7 autres immeubles de votre SCPI se poursuivent avec des livraisons prévues tout au long de l'année 2018.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2018.

Cordialement,

**Rivca Feldman**  
Gérante de la SCPI

## État du patrimoine

Adresse	Nombre d'appartements	Nombre de commerces	Nombre de parkings	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition** AEM* (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison réelle/prévisionnelle	Situation locative au 31/12/2017
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	8 logements vacants
127, Grande Rue - 25000 BESANÇON	32	-	-	1 685	7 726 015	06/10/2015	14/09/2017 30/11/2017 lot 16	1 logement vacant
7, rue des Feuillants - 86000 POITIERS	9	-	11	496	2 271 047	16/06/2015	23/12/2016	100 % loué
74, rue Carreterie - 84000 AVIGNON	12	-	-	677	3 857 037	03/06/2016	1 <sup>er</sup> trimestre 2018	-
6, rue Vielle aiguillerie - 34000 MONTPELLIER	8	-	-	492	3 870 831	15/06/2016	2 <sup>e</sup> trimestre 2018	-
163, rue Saint Dizier - 54000 NANCY	31	-	-	1 923	9 591 127	20/06/2016	2 <sup>e</sup> trimestre 2018	-
11, rue Guizot / 2 rue de l'Agau - 30000 NÎMES	9	1	-	532	2 459 901	18/01/2016	26/07/2017	100 % loué
8, rue d'Entrecasteaux - 13100 AIX EN PROVENCE	17	-	-	927	7 605 000	04/08/2016	3 <sup>e</sup> trimestre 2018	-
95, rue Sainte Catherine 47 et 61 rue des Trois Conils 33000 BORDEAUX	7	-	7	352	2 491 900	12/05/2016 13/05/2016	05/10/2017	100 % loué
163, rue Saint Dizier - 54000 NANCY	19	-	-	1 089	5 368 098	06/04/2017	2 <sup>e</sup> trimestre 2018	-
2, rue Grandvelle - 25000 BESANÇON	5	-	-	320	1 491 000	07/06/2017	4 <sup>e</sup> trimestre 2018	-
39, rue du Four de la Terre - 84000 AVIGNON	9	-	-	554	3 120 200	09/06/2017	4 <sup>e</sup> trimestre 2018	-
<b>Total</b>	<b>170</b>	<b>1</b>	<b>29</b>	<b>9 815</b>	<b>56 560 372</b>			<b>9 logements vacants (tous livrés en fin de trimestre)</b>

\* Acte en main - \*\* Prix du foncier + travaux.

La totalité du patrimoine a été investie le 9 juin 2017 (le total des souscriptions 2014 est investi depuis le 21/01/2016 et le total des souscriptions 2015 est investi depuis le 09/06/2017).



Besançon



Bordeaux



Poitiers



Nîmes



Versailles



Meaux - Martimprey

## Marché des parts

### Marché secondaire

2 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2017 à un montant moyen hors frais de 1 600 €.

Date de confrontation du trimestre	31/10/17	30/11/17	31/12/17
Nombre de parts échangées	0	0	2
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	0,00	0,00	1 600,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	0,00	0,00	1 776,00
Nombre de parts en attente de cession	7	13	13

13 parts sont en attente de cession au 31/12/2017, soit 0,05 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2017.

### 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.

Le début de cette période de détention n'est pas encore déterminé à ce jour.

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.

### Modalités de cession

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

- soit en les vendant de gré à gré. L'associé cédera directement ses parts à un tiers. Cette cession s'effectue 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<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel la cession intervient, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-ci.

## 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 générés par le placement de la trésorerie disponible.

### Plus-values immobilières :

- dans le cas de cession de parts, la Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé,
- dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant à la plus-value réalisée sont aussi effectués par la Société de Gestion pour le compte de chacun des associés.

La Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

## Nouveautés 2018

### Valeur IFI (Impôt sur la fortune immobilière)

La valeur IFI par part sera transmise (début avril 2018) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2018.

### PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

## A savoir ce trimestre

### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 4 se tiendra le **jeudi 7 juin 2018 à 9h30**.

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 29 juin 2017.

Conformément aux dispositions transitoires adoptées lors de l'Assemblée Générale de 2014, seuls quatre postes seront 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.

### Rappel des règles statutaires et du règlement intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance :

- Nombre de membres du Conseil : 7 à 12
- Nombre minimum de parts : 2
- Age maximum : 77 ans au jour de leur nomination ou de leur renouvellement
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère) : 5
- Durée du mandat : 3 ans (renouvellement partiel tous les ans)

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

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- Numéro d'associé,
- Nom, prénoms, date de naissance et profession,
- Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,
- Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité
- Nombre de parts détenues dans la SCPI,
- Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI non gérées par Amundi Immobilier

et être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 12 mars 2018 à :

**Amundi Immobilier – Service Juridique**  
 Vie sociale  
 Bureau 91A-05.J31  
 90 Boulevard Pasteur – CS 21564  
 75730 Paris Cedex 15

### TRÈS IMPORTANT

Si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature par courriel dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services

- par téléphone : 0820 04 10 30
- ou par mail : [contact-immobilier@amundi.com](mailto:contact-immobilier@amundi.com)  
ou [associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)

### Assemblées Générales des SCPI : pensez à la voie électronique !

Nous vous proposons de recevoir le dossier de convocation et de voter aux Assemblées Générales en ligne.

Pour bénéficier de cette option, il suffit de nous transmettre votre accord écrit en retournant le formulaire joint signé et complété.

## Glossaire

**Taux d'occupation financier** : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.

**Valeur de réalisation** : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

## Plus d'informations



### Besoin d'aide ?

Retrouvez Antoine sur le site internet d'Amundi Immobilier  
[www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Antoine est à votre disposition pour :

- répondre à vos questions sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale...),
- accéder à un grand nombre de documents,
- apporter l'aide sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

*Interrogez Antoine régulièrement car il va s'enrichir de toutes vos questions et améliorer ainsi votre satisfaction.*

### Pour contacter Amundi Immobilier

- @ [associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)
- ☎ 0820 04 10 30 du lundi au vendredi (8h30 à 17h30) (0,12 €/mn + coût d'un appel, tous les appels sont enregistrés)
- ✉ Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9

### Reximmo Patrimoine 4 Société Civile de Placement Immobilier

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°14-28 du 05/09/2014. Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS

**Société de gestion : Amundi Immobilier**, 91-93, boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15 - France - Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros - 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.

Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) - Crédit photos : Christophe Audebert - Amundi Immobilier

Conception graphique : art'6 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris