

## Distribution des revenus

Dividende 2021 (avant imposition PFU)	29,00 €
Acomptes de distribution 2021	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2021)	7,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2021)	7,00 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2021)	7,00 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/01/2022)	8,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2022	

## Chiffres clés <sup>(1)</sup>

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Nombre de logements	169	169	169
Nombre de commerces	1	1	1
Surface totale (m <sup>2</sup> )	9 851	9 851	9 851
Taux d'occupation financier	88,27 % <sup>(2)</sup>	95,84 % <sup>(2)</sup>	93,67 % <sup>(2)</sup>
Capital social (€)	54 593 375	54 593 375	54 593 375
Valeur de réalisation par part (€)	1 670,04	1 712,48	n.c.
Valeur IFI par part (€) <sup>(3)</sup>	1 564,21	1 597,94	n.c.
Dividende brut par part (€) avant imposition <sup>(4)</sup>	20,00	30,50*	29,00
Nombre de parts	25 691	25 691	25 691
Nombre d'associés	2 534	2 537	2 545

(1) Voir glossaire.

(2) Taux annuel.

(3) Valeur IFI est égale au ratio immobilier x valeur de réalisation au 31/12.

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

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

\*Montant mal reporté dans le précédent bulletin du 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Chers Associés,

Dans un contexte encore marqué par la multiplication des cas covid-19 sur certaines périodes, l'activité économique de la zone euro a rebondi en 2021. Fin 2021, les perturbations des chaînes mondiales d'approvisionnement ont continué de peser sur le secteur industriel. Cela a participé, entre autres facteurs, à l'accélération de l'inflation (qui devrait atteindre 2,5 % environ en 2021 en moyenne annuelle), élément qui profiterait à l'indexation des loyers des actifs immobiliers loués.

En France, à fin novembre 2021, 1,2 million d'unités (logements anciens) ont été vendues sur 12 mois glissants soit +18 % sur 1 an comparé à une période marquée par des mesures sanitaires. Dans leur note d'octobre 2021 les notaires relèvent des mouvements des centres des grandes métropoles vers des villes petites ou moyennes mais n'observent néanmoins pas d'exode urbain à ce stade.

La croissance de l'indice des prix des logements anciens (appartements et maisons) en France hors Mayotte atteint 7,5 % sur 1 an au 30 septembre 2021\* avec une accélération au cours des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres 2021. La dynamique demeure plus forte pour les maisons (+9,1 % sur 1 an contre 5,2 % sur 1 an pour les appartements\*). Les évolutions de prix sont contrastées selon les localisations avec par exemple une hausse de 4 % en Ile-de-France (avec une quasi-stabilité, -0,1 %, pour les appartements parisiens) contre 8,9 % en régions avec des disparités très fortes d'une ville à l'autre.

En octobre 2021, les loyers des résidences principales du secteur libre (y compris loi 1948) ont crû de 0,1 % en trois mois en France métropolitaine, tant en région parisienne qu'en province. Sur un an, la hausse atteint 0,5 % soit une décélération par rapport au trimestre précédent.

Concernant l'activité locative de Reximmo Patrimoine 4, avec 29 relocations et 31 libérations au cours de ce semestre, le nombre de logements vacants au 31 décembre 2021 est de 13 sur les 170 lots qui composent son patrimoine, contre 9 au 31 décembre 2020. Le seul commerce détenu par la SCPI, situé à Nîmes, est toujours loué. La hausse du nombre d'appartements vacants est principalement constituée par l'immeuble de Nancy : 8 logements vacants au 31 décembre 2021 (dont 4 vacants durant le 4<sup>e</sup> trimestre) contre 3 au 31 décembre 2020. Afin de réduire cette vacance intermédiaire, la Société de gestion a mis en œuvre des actions pour renforcer la gestion locative.

Le taux d'occupation financier atteint 92,97 % ce semestre contre 94,37 % au 1<sup>er</sup> semestre 2021. Le taux annuel ressort ainsi à 93,67 %, en retrait de deux points par rapport à 2020 (95,84 %).

Sur le plan financier, les acomptes de distributions des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres s'élèvent respectivement à 7 € et 8 € par part. La distribution annuelle s'élève ainsi à 29,00 € par part, en phase avec l'objectif de distribution de l'année 2021.

Nous vous remercions de votre confiance, et vous souhaitons une belle et heureuse année 2022.

Cordialement,

**Jovan Avramovic**  
 Gérant de la SCPI

\*Données CVS (corrégées des variations saisonnières).

Sources : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, CGEDD, Notaires de France, Insee, enquêtes loyers et charges (2021 T4).

## État du patrimoine

Adresse	Nombre de logements	Nombre de commerces	Nombre de parkings	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition ** AEM * (€)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 31/12/2021
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	100 % loué
127 Grande Rue - 25000 BESANÇON	32			1 685	7 726 015	06/10/2015	14/09/2017 30/11/2017 (lot 16)	2 logements vacants
7 rue des Feuillants - 86000 POITIERS	9		11		2 271 047	16/06/2015	23/12/2016	100 % loué
74 rue Carreterie - 84000 AVIGNON	12			686	3 857 037	03/06/2016	11/04/2018	100 % loué
6 rue Vielle aiguillerie - 34000 MONTPELLIER	8			488	3 870 831	15/06/2016	24/05/2018	1 logement vacant
163 rue Saint Dizier - 54000 NANCY (1 <sup>ère</sup> 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 <sup>e</sup> tranche)	19			1 071	5 368 098	06/04/2017	5 livrés le 26/07/2018, 13 livrés le 27/09/2018, 1 lot 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	1 logement vacant
95 rue Sainte Catherine - 33000 BORDEAUX	7		7	352	2 491 900	12/05/2016 13/05/2016	05/10/2017	1 logement vacant
2 rue Grandvelle - 25000 BESANÇON	5			306	1 491 000	07/06/2017	19/12/2018	100 % loué
39 rue du Four de la Terre - 84000 AVIGNON	9		2	566	3 120 200	09/06/2017	03/12/2018	100 % loué
<b>Total</b>	<b>169</b>	<b>1</b>	<b>31</b>	<b>9 355</b>	<b>56 560 372</b>			<b>13 logements vacants</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).

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

## Marché des parts

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2021.

54 parts en attente de cession, soit 0,21 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2021.

### 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.

### 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.

Ainsi le souscripteur ne peut espérer récupérer le produit de son investissement qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai estimé à un minimum de 15 ans (à compter de la date de souscription) compte tenu de l'obligation de louer les appartements pendant une durée minimum de 9 ans (à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier des appartements restant à louer) et de la période inhérente à la mise en vente de l'ensemble du patrimoine (la Société de Gestion après accord de l'Assemblée Générale pourra commencer la liquidation de la SCPI en effectuant la vente immeuble par immeuble).

## A savoir ce semestre

### Assemblée Générale

Assemblée Générale :

L'Assemblée Générale de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 4 se tiendra le **jeudi 16 juin 2022 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 :

Messieurs Olivier DELAMOTTE, Michel GEORGIN, David SAUTRET et Pierre SELOSSE ont été nommés par l'Assemblée Générale du 28 juin 2019 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Ainsi, 4 postes au total sont à pourvoir cette année.

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.

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

Conditions d'éligibilité :

- Nombre minimum de parts : 2
- Age maximum : 77 ans au jour de la nomination ou du renouvellement
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI : 5 (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère)

### Optez pour la voie électronique aux Assemblées Générales de vos SCPI

Pour bénéficier de ce service, rien de plus simple : connectez-vous à votre Espace privé sur le site Amundi-Immobilier.com pour enregistrer votre accord ; vous pourrez voter en ligne et retrouver toutes les informations utiles sur les Assemblées Générales des SCPI. Si vous bénéficiez déjà du vote en ligne, vous n'avez rien à faire. Vous recevrez, comme tous les ans, votre convocation.

La lettre de candidature à télécharger sur le site Amundi Immobilier – **Rubrique "Documents" de votre SCPI**, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant le **22 mars 2022**.

Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception	Par voie électronique
Amundi Immobilier Secrétariat Général Vie sociale SCPI Bureau 91A - 05.J95 91-93 Boulevard Pasteur CS 21564 – 75 730 Paris Cedex 15	vie-sociale-scpi@amundi.com

### Très important :

- en cas de difficulté pour télécharger la lettre de candidature ou toute question relative aux mentions à renseigner,
- si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature dans un délai de 15 jours suivant votre envoi.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services :  
Tél. : 0820 04 10 30 / Mail : contact-immobilier@amundi.com

### Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2021 et l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2022

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1<sup>ère</sup> quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2<sup>e</sup> quinzaine d'avril.

## 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.

#### Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers directs ou indirects. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de réalisation. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31 décembre de l'année n-1.

#### PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et en prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %.

À noter qu'il est possible d'opter, dans la déclaration des revenus, pour l'imposition au barème progressif de l'IR en lieu et place du PFU.

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. L'acompte d'impôt sur le revenu prélevé lors du versement des intérêts au taux de 12,8 % doit être distingué de l'imposition finale à l'impôt sur le revenu.

**Prélèvement à la source (PAS) de l'impôt sur le revenu :** il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- **Pour les revenus fonciers**, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.
- **Pour les réductions d'impôt** (investissement locatif de type Scellier ou Pinel) acquis au titre de 2021, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 17 janvier 2022 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2022.

Les revenus financiers (dividendes) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

## 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

### Rendez vous sur le site [amundi-immobilier.com](https://www.amundi-immobilier.com)



#### Connectez-vous sur votre espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- Optez pour ne plus recevoir les informations en mode papier.

Pour y accéder c'est simple : cliquez sur le bouton "  CONNEXION Espace privé" et saisissez votre référence client Amundi Immobilier.



#### Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site "Aide en ligne" pour

- Répondre à vos questions sur les produits, actualités, calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...).
- Accéder à un grand nombre de documents.

#### Retrouvez toutes les informations sur vos SCPI dans la Rubrique "Nos produits"

## Contactez Amundi Immobilier

@ [associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto: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

**Reximmo Patrimoine 4 :** La note d'information a reçu le 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](https://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 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris - Crédit photos : C. Audebert - Amundi Immobilier