

# La lettre Reximmo Patrimoine 2

## SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE MALRAUX

Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2015 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2015 au 30 septembre 2015  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> avril 2015 au 30 juin 2015

N° 15 - JUILLET 2015

### Éditorial



Colmar

### Distribution des revenus

Les revenus locatifs progresseront au gré des mises en location. Les premiers dividendes pourraient ainsi être versés à compter de 2016.

### Chiffres clés

	31/12/13	31/12/14	30/06/15
Nombre d'appartements	83	85	85
Nombre de commerces	4	4	4
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	4 696	4 839	4 839
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	n.a.	n.a.	86,54 %
Capital social (en €)	20 961 000	20 961 000	20 961 000
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	4 147,07	3 864,43	3 864,43
Valeur ISF par part (en €) <sup>(3)</sup>	3 732,36	3 477,99	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	0	0	0
Nombre de parts	4 932	4 932	4 932
Nombre d'associés	949	952	955

(1) Voir glossaire.

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

(3) Valeur ISF est égale à valeur de réalisation au 31/12 – 10 %.

n.a. non applicable.

Chers Associés,

Des signes de reprise sont perceptibles sur le marché de l'immobilier résidentiel depuis début 2015, plus marqués dans le neuf que dans l'ancien. Cette amélioration reste toutefois encore très modérée, du fait de facteurs conjoncturels peu favorables (hausse du chômage, croissance faible, mesures fiscales peu avantageuses).

#### Le marché de l'acquisition :

Le marché du neuf se redresse avec des mises en vente en augmentation de 10,4 % portées par des taux de crédit historiquement bas. Ainsi le stock de logements neufs se réduit à 12,5 mois de commercialisation.

Après avoir baissé en 2014, les prix se stabilisent en moyenne depuis le début de l'année. Toutefois, cela masque des disparités régionales avec des zones rurales accusant des baisses de prix importantes (de – 10 à – 20 %) et des zones situées sur des marchés plus porteurs (Nantes, Bordeaux, Toulouse,...) enregistrant des légères hausses de prix (1,2 % à 1,8 %).

Dans ce contexte, les ventes de neufs et d'anciens ont progressé de 3,5 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2015.

#### Le marché locatif :

La baisse des loyers au niveau national se situe à – 1,7 % par rapport à l'année 2014. Cette diminution du prix moyen cache des disparités entre les régions où celle-ci peut être plus importante en comparaison avec Paris qui ne souffre que d'une baisse de 0,90 %. Une concurrence entre les logements récents et anciens est toutefois à noter, la demande des ménages étant influencée par la recherche de confort et d'équipements modernes. Aussi, les propriétaires de logements anciens auraient tendance à réduire les loyers à la baisse ou à vendre, découragés par la mise en œuvre de travaux de modernisation qui ne garantissent pas la mise en location compte tenu de l'offre neuve proche.

#### Perspectives 2015 :

Les experts anticipent une accélération du crédit à l'habitat à 138 Mds € en hausse de + 15 % par rapport à 2014. Les prix constatés permettent d'envisager une augmentation du volume des transactions en 2015 : + 8 % soit 750 000 transactions attendues.

S'agissant de votre SCPI, le taux d'occupation financier est en hausse ce trimestre avec 86,54 % par rapport à 84,56 % le trimestre précédent. Cette amélioration provient des locations sur l'immeuble de Colmar loué désormais à 100 % et sur l'immeuble de Nîmes dont 6 lots sur 7 sont aussi loués. Toutefois, l'immeuble de Meaux accuse 2 libérations d'appartement.

Cordialement,

Emmanuel Rodriguez Gagnebe  
Gérant de la SCPI

# État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre d'appartements	Nombre de commerces	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Prix d'acquisition ** AEM * (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Situation locative au 30/06/2015
4 Rue Wickram 68000 COLMAR	4	0	3	201	836 796	19/06/2012	09/07/2014	100 % loué
2-2 bis Rue Jean Petit 25000 BESANCON	13	2	0	770 dont 633 d'habitation & 137 de commerces	3 530 184	21/11/2012	02/07/2014	1 appartement et 1 commerce vacants
19 Rue Jean Macé 86000 POITIERS	24	0	13	1 353	5 424 972	10/10/2012	28/05/2014	6 appartements vacants
8 Rue Marengo 64100 BAYONNE	4	0	0	215	1 135 445	17/06/2013	06/02/2015	1 appartement vacant
21 Rue de Pontrique 64100 BAYONNE	1	0	0	40	227 632	17/06/2013	06/02/2015	1 appartement vacant
30 Rue de l'Agau 30000 NIMES	6	1	0	438 dont 336 d'habitation & 102 de commerces	1 768 230	13/06/2013	24/09/2014	1 commerce vacant
3 Rue Saint Font 24000 PÉRIGUEUX	4	1	0	230 dont 182 d'habitation & 48 de commerces	768 872	17/06/2013	23/5/2014	1 appartement et 1 commerce vacants
7 à 13 Rue Martimprey 77100 MEAUX	2	0	2	143	841 091	20/05/2014	4 <sup>e</sup> trimestre 2015	N/A
1 Rue Courteline 77100 MEAUX	27	0	4	1 449	7 507 399	09/07/2012	13/5/2014	3 appartements vacants
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>4</b>	<b>22</b>	<b>4 839 dont 4 552 d'habitation &amp; 287 de commerces</b>	<b>22 040 621</b>			<b>13 appartements et 3 commerces vacants</b>

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

Le Patrimoine de la SCPI Reximmo Patrimoine 2 est entièrement constitué depuis mai 2014.

## Marché des parts

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au 2<sup>e</sup> trimestre 2015.

3 parts sont en attente de cession.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au 2<sup>e</sup> trimestre 2015.

### 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 acquis 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.

### Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2016

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (21 % pour les dividendes et 24 % pour les intérêts) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus de 2014 n'excède pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Jusqu'au 30 novembre 2015, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2016, si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus de 2014 n'excède pas 25 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé soumis à une imposition commune.

Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

## Vie Sociale

Au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire de REXIMMO PATRIMOINE 2 du 5 juin 2015, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.



### Renouvellement du Conseil de surveillance

Réélection de :

Mme Jocelyn GROSSIN-PETIT

M. Alain KUENTZ

M. Aristide LE SAOUTER

Election de :

Mme Frances CUI

M. Damien MATHIEU

M. Jean-Pierre BARBELIN

M. Enrico ZUFFI

M. André MURET

## 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.

## Contactez Amundi Immobilier pour toutes vos questions sur les SCPI



0820 04 10 30

du lundi au vendredi (8h30 à 17h30)  
(0,12 €/mn + coût depuis un mobile,  
tous les appels sont enregistrés)



Amundi Immobilier  
90 boulevard Pasteur  
CS 21564  
75730 Paris Cedex 15



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



### Plus d'informations

Sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) ou auprès de votre agence :

- la note d'information et les statuts
- les précisions sur le marché secondaire (prix des parts de la SCPI, date de la prochaine confrontation).



---

**REXIMMO PATRIMOINE 2 :**

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N° 11-26 du 12/08/2011

**Amundi Immobilier** : 91-93, Boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France

Société Anonyme au capital de 15 666 374 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)