

# REXIMMO PATRIMOINE 2

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2015 - 04 valable du 1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 mars 2016 - Période analysée : 1<sup>er</sup> octobre 2015 au 31 décembre 2015

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE MALRAUX

### 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	31/12/15
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.	80,86 % <sup>(3)</sup>
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	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	3 732,36	3 477,99	n.c.
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) Moyenne annuelle.

n.a. : non applicable.

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

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

La Banque de France prévoit un atterrissage de la croissance à 1,2 % en France pour 2015 après un dernier trimestre en hausse de 0,3 %. Les prévisions de croissance du PIB dans la zone euro sont de 0,4 % par trimestre pour le premier semestre 2016. Cette croissance serait portée par la consommation des ménages et les investissements, favorisés par un environnement de taux et de prix du pétrole toujours bas.

Le marché du neuf observe une reprise des ventes de +19 % au premier semestre 2015, permettant de réduire le stock de logements neufs (-2 %). Cette nette reprise est portée par les investisseurs qui profitent du dispositif Pinel ainsi que des taux de crédit historiquement bas.

Dans l'ancien, le nombre de ventes augmente de 10 % sur les huit premiers mois de 2015 après deux années de stagnation profitant d'une baisse des prix. Paris est plus touchée avec une baisse de -3,1 % contre -2,8 % en province. Pour autant, en région des disparités importantes subsistent avec des villes enregistrant de fortes baisses (-12 % à Metz, -11 % à Nancy) et des villes connaissant une légère progression (+3 % à Rennes, +2 % à Bordeaux).

Les loyers connaissent à fin novembre une baisse de -1,1 % cumulée sur 12 mois glissants. Cette variation est toutefois disparate selon le type de logement, la baisse étant beaucoup plus marquée pour les petites surfaces (-2,4 %) que pour les grandes surfaces, globalement stables (+0,4 % pour les 4 pièces et +0,1 % pour les 5 pièces et plus). Le niveau actuel de la vacance, au plan national s'élève en moyenne à 6 semaines, avec des contrastes locaux marqués, et représente une perte annuelle de 3,6 % des loyers perçus.

Le redressement des ventes observé sur 2015 s'explique essentiellement par les mesures de soutien au logement neuf, les taux de crédit historiquement bas et l'ajustement des prix sur l'ancien. Cette tendance devrait se poursuivre sur l'année 2016 tant que les taux resteront bas.

S'agissant de votre SCPI REXIMMO PATRIMOINE 2, le taux d'occupation financier s'élève sur l'année 2015 à 80,86 %. Le taux d'occupation financier du 4<sup>e</sup> trimestre 2015 est de 89,23 %. Les principaux mouvements locatifs ont porté ce trimestre sur les immeubles de Colmar et Besançon avec pour chacun une libération. Le 4<sup>e</sup> trimestre a été marqué par la livraison de 2 lots à Meaux fin novembre. Les immeubles situés à Colmar et Besançon sont occupés à moins de 80 % ce trimestre tandis que les immeubles de Bayonne affichent de meilleures performances avec un taux d'occupation physique de 100 %.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2016.

Cordialement,

**Emmanuel Rodriguez Gagnebe**  
Gérant de la SCPI



Votre Société de Gestion Amundi Immobilier a été primée au Palmarès de Gestion de Fortune 2016 en recevant le 3<sup>e</sup> prix des gestionnaires de SCPI de logements.

# 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	Situation locative au 31/12/2015
4 Rue Wickram 68000 COLMAR	4	0	3	201	836 796	19/06/2012	09/07/2014	1 logement vacant
2-2 bis Rue Jean Petit 25000 BESANÇON	13	2	0	770 dont 633 d'habitation & 137 de commerces	3 530 184	21/11/2012	02/07/2014	3 logements + 1 commerce vacants
19 Rue Jean Macé 86000 POITIERS	24	0	13	1 353	5 424 972	10/10/2012	28/05/2014	2 logements vacants
8 Rue Marengo 64100 BAYONNE	4	0	0	215	1 135 445	17/06/2013	06/02/2015	100 % loué
21 Rue de Pontrique 64100 BAYONNE	1	0	0	40	227 632	17/06/2013	06/02/2015	100 % loué
30 Rue de l'Agau 30000 NÎMES	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	23/05/2014	1 commerce vacant
7 à 13 Rue Martimprey 77100 MEAUX	2	0	2	143	841 091	20/05/2014	30/11/2015	2 logements vacants
1 Rue Courteline 77100 MEAUX	27	0	4	1 449	7 507 399	09/07/2012	13/05/2014	3 logements 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>11 logements + 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 et livré depuis le 30 novembre 2015.

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au 4<sup>e</sup> trimestre 2015.

9 parts sont en attente de cession, soit 0,18 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au 4<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.



Colmar



Besançon



Meaux

## CONVOCATION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET VOTE EN LIGNE

A compter de 2016, vous pourrez accéder à votre dossier de convocation et voter aux Assemblées Générales en ligne.

Pour bénéficier de cette consultation en ligne, il vous suffit de nous donner votre accord écrit en retournant le formulaire joint complété et signé.

## VIE SOCIALE

L'Assemblée Générale de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 2 se tiendra le **vendredi 03 juin 2016 à 15 H 30**.

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

Aucun mandat ne venant à échéance à la prochaine Assemblée Générale, il n'y a donc pas d'appel à candidature pour l'année 2016.

Nous vous informons par avance que le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2018.

Un appel à candidature sera donc lancé à cet effet en début d'année 2018.

## FISCALITÉ

### Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (pour les 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-value

S'agissant des 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.

## Valeur ISF




La valeur ISF par part sera transmise (début avril 2016) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera aussi communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2016.

## 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.

## CONTACTER AMUNDI IMMOBILIER POUR TOUTES VOS QUESTIONS SUR LES SCPI

	
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 90 boulevard Pasteur CS 21564 75730 Paris Cedex 15
	
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 prochaine confrontation).

---

## REXIMMO PATRIMOINE 2

### SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

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

Siège Social : 91/93, Boulevard Pasteur - 75015 PARIS

Adresse postale : 90, Boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15

### SOCIÉTÉ DE GESTION

#### 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)

### DISTRIBUTEUR

#### Crédit Lyonnais

Société Anonyme au capital de 1 847 860 375 € - SIREN 954 509 741 - RCS Lyon

Siège social : 18 Rue de la République 69002 Lyon

Pour tout courrier : 20 Avenue de Paris 94811 Villejuif cedex - numéro ORIAS : 07001878

