



Colmar

# Reximmo

## Patrimoine 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Malraux

Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2017 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2017 au 30 septembre 2017  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> avril 2017 au 30 juin 2017



## Editorial

### ✓ DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel annuel 2017 (avant imposition)	45,00 €
Acomptes de distribution 2017 (avant imposition)	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2017)	11,25 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2017)	11,25 €
Prochain acompte prévu vers le 20/10/2017	

Le budget 2017 prévoit une distribution prévisionnelle annuelle de 45 € par part, soit 11,25 € par part et par trimestre. Un ajustement sera effectué sur l'acompte du 4<sup>e</sup> trimestre en fonction de l'atterrissage des résultats constatés.

### ✓ CHIFFRES CLÉS

	31/12/15	31/12/16	30/06/17
Nombre d'appartements	85	85	85
Nombre de commerces	4	4	4
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	4 839	4 773 <sup>(5)</sup>	4 773
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	86,13 % <sup>(3)</sup>	85,52 % <sup>(3)</sup>	83,94 %
Capital social (en €)	20 961 000	20 961 000	20 961 000
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	3 620,93	3 641,00	3 641,00
Valeur ISF par part (en €)	3 258,84	3 276,90 <sup>(4)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	0	45,00	22,50
Nombre de parts	4 932	4 932	4 932
Nombre d'associés	955	956	959

(1) Voir glossaire.

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

(3) Moyenne annuelle.

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

(5) La surface a été modifiée suite à la livraison de l'immeuble de Poitiers.

Chers Associés,

Au 1<sup>er</sup> trimestre en France, malgré des dépenses de consommation stables, la croissance du PIB français a atteint 0,5 %, portée notamment par le fort rebond de l'investissement des entreprises non financières (+ 1,9 %). Plus globalement, la confiance des ménages poursuit encore sa progression et le climat des affaires s'améliore aussi. L'INSEE estime que la croissance française accélèrera en 2017.

Les taux de crédit habitat toujours très bas restent favorables au marché de la vente de logements, d'autant que la très légère hausse constatée récemment semble pousser certains acheteurs à franchir le pas, craignant des hausses plus importantes à l'avenir.

Après un record de ventes dans l'ancien en 2016, les 4 premiers mois de 2017 ont été très actifs, et un nouveau record en 2017 apparaît très envisageable. Les acheteurs se décident généralement plus vite qu'avant et les négociations de prix sont plus réduites. En moyenne au 1<sup>er</sup> trimestre 2017, les prix dans l'ancien ont crû de 3 % sur 1 an, avec des disparités géographiques fortes.

Sur le marché du neuf, après un net rebond des ventes de la filière promoteurs en 2016 (+ 21 %), celles-ci sont en hausse de 8 % sur un an au 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

Les marchés locatifs sont restés dynamiques durant les 5 premiers mois de 2017, mais l'activité fléchit par rapport à 2015 et 2016. Après avoir augmenté de 1 % en 2016, les loyers à fin mai 2017 ont légèrement diminué sur 1 an (- 0,5 %). Durant les 5 premiers mois de 2017, seules 5 villes de plus de 100 000 habitants ont vu le loyer moyen progresser sur 1 an (Aix-en-Provence, Lille, Lyon, Nîmes et Orléans) alors qu'il a baissé dans 21 communes (dont Bordeaux, Paris et Marseille).

S'agissant de votre SCPI Reximmo Patrimoine 2, le taux d'occupation financier s'élève à 83,94 % en retrait de près de 2,6 points par rapport au trimestre précédent (86,52 %). Cette baisse s'explique principalement par les difficultés locatives rencontrées sur l'immeuble de Poitiers qui affiche ce trimestre un taux d'occupation de 78,53 % avec 6 logements vacants. Votre SCPI poursuit ses actions de commercialisation et a mandaté de nouvelles agences afin de dynamiser les relocations dans les villes les plus difficiles (Poitiers et Meaux notamment). Par ailleurs, le commerce de Périgueux a été loué fin juin et deviendra un atelier de photographie.

La distribution de ce trimestre est maintenue à 11,25 € par part.

Cordialement,

Rivca Feldman  
Gérante de la SCPI

## ✓ ÉTAT DU PATRIMOINE LOCATIF

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	Situation locative au 30/06/2017
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'habitations & 137 de commerces	3 530 184	21/11/2012	02/07/2014	1 logement vacant 1 commerce vacant
19 Rue Jean Macé - 86000 POITIERS	24	0	13	1 287	5 424 972	10/10/2012	28/05/2014	6 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'habitations & 102 de commerces	1 768 230	13/06/2013	24/09/2014	1 logement vacant 1 commerce vacant
3, Rue Saint Front - 24000 PÉRIGUEUX	4	1	0	230 dont 182 d'habitations & 48 de commerces	768 872	17/06/2013	23/05/2014	2 logements vacants
7 à 13 Rue Martimprey - 77100 MEAUX	2	0	2	143	841 091	20/05/2014	30/11/2015	100 % loué
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>4 773 dont 4 486 d'habitations &amp; 287 de commerces</b>	<b>22 040 621</b>			<b>14 logements vacants 2 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 cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2017.

9 parts sont en attente de cession au 30/06/2017, soit 0,18 % de la capitalisation.

### MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 2<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, soit le 25 février 2016.

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.

## ✓ À SAVOIR CE TRIMESTRE

### VIE SOCIALE

Au cours des Assemblées Générales de la SCPI Reximmo Patrimoine 2 des 6 et 28 juin 2017, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

#### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Néant.

### OPTION DISPENSE PRÉLÈVEMENT OBLIGATOIRE

#### Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2018

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 2016 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

**Jusqu'au 30 novembre 2017**, 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 2018. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

## ✓ 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.

## ✓ 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 2** : 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

**Amundi Immobilier** : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 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)

Impression :  Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris