

# REXIMMO PATRIMOINE 2

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2018 - 03 valable du 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 31 décembre 2018 - Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2018 au 30 septembre 2018

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE MALRAUX

### DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2018 (avant imposition)	45,00 €
Acomptes de distribution 2018	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2018)	11,25 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2018)	11,25 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 22/10/2018)	11,25 €
Prochain acompte prévu vers le 21/01/2019	

La distribution prévisionnelle 2018 devrait être de 45 € par part soit 11,25 € par part et par trimestre pour les 3 premiers acomptes et ajustée au dernier acompte en fonction des événements intervenant au cours de l'année et du niveau de report à nouveau (réserve).

### CHIFFRES CLÉS

	31/12/16	31/12/17	30/09/18
Nombre de logements	85	85	85
Nombre de commerces	4	4	4
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	4 773	4 773	4 773
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	85,52 % <sup>(3)</sup>	86,31 % <sup>(3)</sup>	88,47 %
Capital social (en €)	20 961 000	20 961 000	20 961 000
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	3 641,00	3 433,68	3 433,68
Valeur ISF/IFI par part (en €) <sup>(5)</sup>	3 276,90	3 241,23 <sup>(4)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	45,00	45,00	33,75
Nombre de parts	4 932	4 932	4 932
Nombre d'associés	956	958	962

(1) Voir glossaire.

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

(3) Taux annuel.

(4) Valeur IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) égale à 94,40 % (ratio immobilier de REXIMMO Patrimoine 2) x valeur de réalisation au 31/12/2017.

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

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

Les chiffres économiques du mois de septembre sont restés légèrement décevants en zone euro, sans toutefois signaler de ralentissement brutal. Le renforcement des mesures protectionnistes américaines et les risques liés au budget italien et au Brexit continuent de préoccuper les marchés financiers.

En France, ce ralentissement économique a aussi été observé au 1<sup>er</sup> semestre avec 0,2 % de croissance du PIB à chacun des trimestres. Dans le même temps, le taux de chômage en métropole\* a diminué de 0,2 point en 3 mois et se situe à 8,7 % de la population active au 3<sup>e</sup> trimestre 2018.

La confiance des ménages s'est détériorée tout au long du 3<sup>e</sup> trimestre, devenant, en septembre 2018 de 6 % inférieure à sa moyenne de longue période (100).

Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat à long terme et à taux fixe sont restés bas, à 1,53 % en août 2018.

Après un record de ventes de logements anciens en France en 2017 (959 000 ventes), une inflexion est observée en 2018. Les estimations à fin juillet 2018 font état de 950 000 ventes sur 12 mois glissants ce qui demeure élevé (source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales).

D'après l'Insee, le prix standardisé\*\* des appartements anciens a augmenté en moyenne d'environ 3,3 % sur 1 an au 2<sup>e</sup> trimestre 2018. La croissance des prix a atteint 4,8 % en Ile-de-France et 2,0 % en région, des taux en légère baisse par rapport au trimestre précédent mais qui pèsent sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Les disparités géographiques demeurent présentes.

Par exemple, en région où la SCPI est principalement investie, le prix médian\*\* des appartements anciens, a varié sur un an de +10,5 % à Metz et -6,6 % à Narbonne (d'après les Notaires de France - base de données PERVAL ; période 01/04/2018 au 30/06/2018).

S'agissant de REXIMMO Patrimoine 2, les mouvements locatifs soutenus ce trimestre (14 libérations et 18 relocations) ont porté à 8 le nombre de logements vacants au 30 septembre et à 88,47 % son taux d'occupation financier (TOF) au 3<sup>e</sup> trimestre.

La distribution du trimestre est fixée à 11,25 € par part conformément aux objectifs définis en début d'année (11,25 € par part par trimestre avec un ajustement éventuel au 4<sup>e</sup> trimestre en fonction des événements intervenus au cours de l'année).

Cordialement,

**Rivca Feldman**  
Gérante de la SCPI

\* Au sens du Bureau International du Travail.

\*\* Prix standardisé : pour une période donnée, prix qui a été recalculé afin de lisser les effets des spécificités de chaque bien transacté (présence d'un ascenseur, étage, etc...).

Prix médian : indique que la moitié des transactions ont eu cours à un prix inférieur et l'autre moitié à un prix supérieur.

Source : BIT, Insee, Recherche Amundi (septembre 2018) Banque de France, CGEDD, [www.clameur.fr](http://www.clameur.fr), Insee, Notaires de France - base de données PERVAL, Notaires Paris - Ile-de-France.

## ÉTAT DU PATRIMOINE LOCATIF

Adresse	Nombre de logements	Nombre de commerces	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Prix d'acquisition * AEM ** (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 30/09/2018
4 Rue Wickram 68000 COLMAR	4		3	201	836 796	19/06/2012	09/07/2014	100 % loué
2-2bis Rue Jean Petit 25000 BESANÇON	13	2		770 dont 633 m² de logements & 137 m² de commerces	3 530 184	21/11/2012	02/07/2014	100 % loué
19 Rue Jean Macé 86000 POITIERS	24		13	1 287	5 424 972	10/10/2012	28/05/2014	1 logement vacant
8 Rue Marengo 64100 BAYONNE	4			215	1 135 445	17/06/2013	06/02/2015	1 logement vacant
21 Rue de Pontrique 64100 BAYONNE	1			40	227 632	17/06/2013	06/02/2015	100 % loué
30 Rue de l'Agau 30000 NÎMES	6	1		438 dont 336 m² de logements & 102 m² de commerces	1 768 230	13/06/2013	24/09/2014	1 commerce vacant
3 Rue Saint Front 24000 PÉRIGUEUX	4	1		230 dont 182 m² de logements & 48 m² de commerces	768 872	17/06/2013	23/05/2014	100 % loué
7 à 13 Rue Martimprey 77100 MEAUX	2		2	143	841 091	20/05/2014	30/11/2015	1 logement vacant
1 Rue Courteline 77100 MEAUX	27		4	1 449	7 507 399	09/07/2012	13/05/2014	5 logements vacants
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>4</b>	<b>22</b>	<b>4 773 dont 4 486 m² de logements &amp; 287 m² de commerces</b>	<b>22 040 621</b>			<b>8 logements vacants et 1 commerce vacant</b>

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

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

5 parts ont été échangées au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2018 à un montant moyen hors frais de 2120,40 €.

Date de confrontation du trimestre	31/07/18	31/08/18	30/09/18
Nombre de parts échangées	0	2	3
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €		2 001,00	2 200,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €		2 221,11	2 442,00
Nombre de parts en attente de cession	0	3	0

Aucune part est en attente de cession au 3<sup>e</sup> trimestre 2018.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2018.

### 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.

## 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 sur le patrimoine immobilier. 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)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI peuvent désormais être 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.

## 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.



## 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.

## PLUS D'INFORMATIONS

### 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

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

### SOCIÉTÉ DE GESTION

#### 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)

Crédit photos : Christophe Audebert, Amundi Immobilier

### DISTRIBUTEUR

#### Crédit Lyonnais

Société Anonyme au capital de 2 037 713 591 € - 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

