

# REXIMMO PATRIMOINE 2

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2018 - 04 valable du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 mars 2019 - Période analysée : 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 31 décembre 2018

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE MALRAUX

### DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende 2018 (avant imposition)	46,00 €
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 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 21/01/2019)	12,25 €
Prochain acompte prévu vers le 23/04/2019	

### CHIFFRES CLÉS

	31/12/16	31/12/17	31/12/18
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>	88,84 % <sup>(3)</sup>
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	n.c
Valeur ISF/IFI par part (en €) <sup>(5)</sup>	3 276,90	3 241,23 <sup>(4)</sup>	n.c
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	45,00	45,00	46,00

Nombre de parts	4 932	4 932	4 932
Nombre d'associés	956	958	963

(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.

n.c : non communiqué, en coursablisement.

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

La fin d'année 2018 a été marquée par une accalmie temporaire sur le front des tensions commerciales entre les Etats-Unis et la Chine, le dossier du Brexit toujours très tendu et une importante agitation sociale en France. Sur les marchés financiers, les actions ont fortement baissé tandis que les rendements obligataires des grands pays se sont repliés sous l'effet des craintes portant sur la croissance mondiale.

En France, la croissance du PIB a légèrement accéléré au 3<sup>e</sup> trimestre 2018, avec 0,3 % en 3 mois après 0,2 % au 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> trimestres, ce qui reste modéré. Le taux de chômage métropolitain du 3<sup>e</sup> trimestre 2018\* a été révisé à 8,8 %. L'indice de confiance des ménages s'est dégradé au 4<sup>e</sup> trimestre 2018, à -13 % en deçà de la moyenne historique (100) en décembre.

Les taux d'intérêt des crédits à l'habitat à long terme et à taux fixe sont encore bas, 1,50 % en novembre 2018, un élément favorable à l'activité. Après un record de ventes de logements anciens en France en 2017, les chiffres à fin octobre 2018 affichent une inflexion mais un niveau élevé (962 000 ventes sur 12 mois glissants).

D'après l'Insee, le prix standardisé\*\* des appartements anciens a augmenté en moyenne d'environ 3,4 % sur 1 an au 3<sup>e</sup> trimestre 2018. La croissance des prix a atteint 4,3 % en Ile-de-France et 2,7 % en région (données corrigées variations saisonnières) avec encore des disparités géographiques importantes.

Par exemple, en région où la SCPI est principalement investie, le prix médian\*\* des appartements anciens, a varié sur un an de +7,3 % à Bayonne et -2,2 % à Perpignan.

S'agissant de votre SCPI Reximmo Patrimoine 2, les mouvements locatifs de ce trimestre (3 libérations et 4 relocations) portent à 7 le nombre de logements vacants sur les 85 qui composent le patrimoine de votre SCPI au 31/12/2018.

Ces mouvements se traduisent par un taux d'occupation financier de 89,69 % en amélioration de 1,21 points par rapport au trimestre précédent.

Compte tenu du résultat annuel de la SCPI, la Société de Gestion a décidé d'augmenter l'acompte de distribution du 4<sup>e</sup> trimestre de 1 € par part et de le fixer à 12,25 € par part. La distribution annuelle de la SCPI s'élève à 46 € par part en 2018.

Nous vous remercions de votre confiance, et vous souhaitons une belle et heureuse année 2019.

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,...).

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

Source : Banque de France, Insee, CGEDD d'après DGFiP (MEDOC), Insee, Notaires de France - base de données PERVAL période 01/07/2018 au 30/09/2018.

## 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 31/12/2018
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 de logements & 137 de commerces	3 530 184	21/11/2012	02/07/2014	1 logement vacant
19 Rue Jean Macé 86000 POITIERS	24		13	1 287	5 424 972	10/10/2012	28/05/2014	100 % loué
8 Rue Marengo 64100 BAYONNE	4			215	1 135 445	17/06/2013	06/02/2015	100 % loué
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 de logements & 102 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 de logements & 48 de commerces	768 872	17/06/2013	23/05/2014	1 logement vacant
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	4 logements vacants
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>4</b>	<b>22</b>	<b>4 773 dont 4 486 de logements &amp; 287 m² de commerces</b>	<b>22 040 621</b>			<b>7 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

1 part à été échangée au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2018 à un montant moyen hors frais de 2 200 €.

Date de confrontation du trimestre	31/10/18	30/11/18	31/12/18
Nombre de parts échangées	0	1	0
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €		2 200,00	
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €		2 442,00	
Nombre de parts en attente de cession	4	4	4

4 parts sont en attente de cession au 31/12/2018, soit 0,08 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 4<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.

**Prélèvement à la source (PAS) :** depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. 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 2018, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2019 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2019.

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

## A SAVOIR CE TRIMESTRE

### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 2 se tiendra le **vendredi 14 juin 2019 à 11h30**.

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

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2018, pour un mandat de trois exercices.

Aucun mandat ne venant à échéance à la prochaine Assemblée Générale, il n'y a donc pas d'appel à candidature pour l'année 2019.

Nous vous informons par avance que le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2021.

### Pensez à la voie électronique !

Nous vous proposons de recevoir le dossier de convocation et de voter aux Assemblées Générales en ligne.

Pour bénéficier de cette option, il suffit de nous transmettre votre accord écrit en retournant le formulaire joint signé et complété.

## 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](http://amundi-immobilier.com)



### Connectez-vous sur votre nouvel espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres en attente d'exécution, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- Demandez à recevoir une notification chaque fois qu'un document est mis à disposition dans cet espace.
- 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 et votre code postal. Vous recevrez un mot de passe provisoire par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix.
- Vous pouvez y accéder également depuis votre espace de gestion de comptes LCL dans la rubrique "Vos comptes et produits / Vos Placements / Consulter votre diversification patrimoniale" accessible depuis le site LCL.fr.



### Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site pour

- Répondre à vos questions sur les produits, actualités, calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...).
- Accéder à un grand nombre de documents.
- Préciser les formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

### 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 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

### SOCIÉTÉ DE GESTION - Amundi Immobilier

Société Anonyme 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 / 91-93, Boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France / Site Internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

### 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 n° ORIAS : 07001878.

