

# REXIMMO PATRIMOINE 2

## BULLETIN D'INFORMATION

N° 2016 - 04 valable du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 mars 2017 - Période analysée : 1<sup>er</sup> octobre 2016 au 31 décembre 2016

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE MALRAUX

### DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende 2016 (avant imposition)	45,00 €
Acomptes de distribution 2016 (avant imposition)	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2016)	12,50 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2016)	12,50 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2016)	12,50 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/01/2016)	7,50 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2017	

### CHIFFRES CLÉS

	31/12/14	31/12/15	31/12/16
Nombre d'appartements	85	85	85
Nombre de commerces	4	4	4
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	4 839	4 839	4 773 <sup>(5)</sup>
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	n.a.	80,86 % <sup>(2)</sup>	85,52 % <sup>(3)</sup>
Capital social (en €)	20 961 000	20 961 000	20 961 000
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	3 864,43	3 620,93	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	3 477,99	3 258,84 <sup>(4)</sup>	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	0	0	45,00
Nombre de parts	4 932	4 932	4 932
Nombre d'associés	952	955	956

(1) Voir glossaire. (2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Moyenne annuelle.

(4) Valeur ISF égale Valeur de réalisation au 31/12/2015 -10 %.

n.a. non applicable.

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

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

### ÉDITORIAL

Chers Associés,

Le contexte économique demeure encore fragile avec un PIB qui n'a que faiblement progressé au 3<sup>e</sup> trimestre 2016 (+0,2 %) après la baisse du 2<sup>e</sup> trimestre. Au 3<sup>e</sup> trimestre, les dépenses de consommation des ménages sont encore stables et les investissements des entreprises non financières accusent une baisse de 0,4 %.

Au 4<sup>e</sup> trimestre, les indices de confiance sont mieux orientés. Celui des ménages s'est légèrement amélioré et atteint son point haut depuis 2008, même s'il reste très légèrement en deçà de sa moyenne sur longue période. Le climat des affaires a lui aussi progressé, et en décembre 2016 son indice se situe à 5 % au-dessus de la moyenne historique.

Malgré un prix des logements dans l'ensemble élevé, le marché résidentiel a été très actif en 2016 soutenu par des taux de crédit bas et les mesures de soutien au logement neuf.

Les ventes dans l'ancien devraient augmenter pour la 2<sup>e</sup> année consécutive et afficher un record en 2016 (de l'ordre de 5 %). La tendance générale était à une timide hausse des prix après une quasi stabilisation en 2015, mais les situations sont très contrastées selon les villes et les régions. En Ile-de-France les prix ont progressé de 2,2 % sur 1 an au 3<sup>e</sup> trimestre 2016.

Les ventes de logements neufs confirment le rebond de 2015 et devraient également augmenter sensiblement en 2016 (de l'ordre de 18 %). Les prix du neuf augmentent également de l'ordre de 2 % sur 1 an au 3<sup>e</sup> trimestre 2016 pour les appartements et 6,5 % pour les maisons.

Après avoir baissé en 2015, les loyers n'ont augmenté que de 1 % sur les dix 1<sup>ers</sup> mois de 2016, avec de fortes disparités entre les villes. Ainsi 25 % des 20 villes françaises les plus peuplées ont vu leur loyer augmenter moins vite que l'inflation (Nantes, Reims, Dijon, Toulouse, Saint-Etienne).

S'agissant de votre SCPI REXIMMO PATRIMOINE 2, le taux d'occupation financier est en amélioration sur l'année 2016 à 85,52 % contre 80,86 % en 2015. En revanche, le taux d'occupation financier du 4<sup>e</sup> trimestre 2016 est de 83,17 % contre 83,98 % au trimestre précédent. L'impact positif des relocations de logements, notamment sur les immeubles de Colmar, Poitiers, Nîmes et Périgueux reste faible, ces relocations étant intervenues en fin de trimestre. De plus, votre SCPI a enregistré 4 réservations pour janvier 2017 sur l'immeuble de Meaux.

Compte tenu des résultats dégagés par votre SCPI sur l'année 2016 et afin de permettre à votre SCPI de se constituer des réserves, le dernier acompte de distribution est fixé à 7,50 € par part pour ce trimestre, portant ainsi la distribution annuelle de votre SCPI à 45 euros par part.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2017.

Cordialement,

Rivca Feldman  
Gérante de la SCPI



Amundi Immobilier s'est vu décerner la 3<sup>e</sup> place pour le prix du Meilleur gestionnaire de SCPI Logement.

## 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 31/12/2016
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 BESANÇON	13	2	0	770 dont 633 d'habitation & 137 de commerces	3 530 184	21/11/2012	02/07/2014	2 logements vacants 1 commerce vacant
19 Rue Jean Macé - 86000 POITIERS	24	0	13	1 287	5 424 972	10/10/2012	28/05/2014	3 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 Front - 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	100 % loué
1 Rue Courteline - 77100 MEAUX	27	0	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 d'habitation &amp; 287 de commerces</b>	<b>22 040 621</b>			<b>10 logements vacants 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.



Nîmes



Besançon



Colmar



Meaux - Courteline



Bayonne - Marengo



Bayonne - Pontrique

## MARCHÉ DES PARTS

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au 4<sup>e</sup> trimestre 2016.

9 parts sont en attente de cession au 31/12/2016, soit 0,001 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2016.

### 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.

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.

## À SAVOIR CE TRIMESTRE

### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 2 se tiendra le **mardi 6 juin 2017 à 16H00**.

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.

#### Convocation aux Assemblées Générales et vote en ligne

Depuis 2016, vous pouvez accéder à votre dossier de convocation et voter aux Assemblées Générales en ligne.

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

### 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 2017.

### Valeur ISF

La valeur ISF par part sera transmise (début avril 2017) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2017.

## 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.

## CONTACTER AMUNDI IMMOBILIER

@	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

## 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

### 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)

### 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

