

REXIMMO PATRIMOINE 2

BULLETIN D'INFORMATION

N° 2018 - 01 valable du 1^{er} avril 2018 au 30 juin 2018 - Période analysée : 1^{er} janvier 2018 au 31 mars 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 (avant imposition)	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2018)	11,25 €
Prochain acompte prévu vers le 20/07/2018	
La distribution prévisionnelle 2018 devrait être de 45 € par part soit 11,25 € par part et par trimestre, ajustée en fin d'année 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	31/03/18
Nombre de logements	85	85	85
Nombre de commerces	4	4	4
Surface totale (en m ²)	4 773 ⁽⁵⁾	4 773	4 773
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	85,52 % ⁽³⁾	86,31 % ⁽³⁾	88,18 %
Capital social (en €)	20 961 000	20 961 000	20 961 000
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	3 641,00	3 433,68 ⁽⁷⁾	3 433,68 ⁽⁷⁾
Valeur ISF/IFI par part (en €) ⁽⁶⁾	3 276,90	3 241,23 ⁽⁴⁾	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	45,00	45,00	11,25
Nombre de parts	4 932	4 932	4 932
Nombre d'associés	956	958	959

(1) Voir glossaire.

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

(3) Taux annuel.

(4) Valeur IFI égale à 94,40 % (ratio immobilier de Reximmo Patrimoine 2) x valeur de réalisation au 31/12/2017.

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

(6) Valeur ISF jusqu'au 31/12/2016, valeur IFI à partir du 31/12/2017.

(7) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 6 juin 2018.

ÉDITORIAL

Chers Associés,

Au 4^e trimestre 2017, la croissance française a atteint 0,7% sur 3 mois. En 2017, elle s'élevait ainsi à 2% sur 1 an, niveau le plus haut depuis 6 ans.

Cela a favorisé, au 4^e trimestre, un recul sensible du taux de chômage en métropole* de 1,1 point en 1 an. Il se situe à 8,6% de la population active.

De son côté, l'indice de confiance des ménages de l'Insee a diminué au 1^{er} trimestre 2018, rejoignant la moyenne de longue période (100).

Malgré la hausse des titres d'État à 10 ans observée en début d'année 2018, les taux d'intérêt des prêts à l'habitat à long terme et à taux fixe sont demeurés faibles, à 1,61% en février.

En 2017, les ventes de logements anciens ont atteint un record avec plus de 960 000 ventes. D'après l'Insee, le prix des appartements anciens a augmenté de 4,5% environ sur 1 an au 4^e trimestre 2017 en France métropolitaine. Ce chiffre atteint 5,9% en Ile-de-France et 3,3% en régions. Les disparités géographiques restent fortes.

Ainsi, en régions où la SCPI est principalement investie, la variation sur 1 an du prix médian** des appartements anciens a été par exemple de +12,9% à Bordeaux et -10,7% à Albi sur la période du 01/12/2016 au 30/11/2017 (Source Notaires de France - base PERVAL).

La mobilité résidentielle du secteur locatif privé, indicateur d'activité, a augmenté durant les 2 premiers mois de l'année 2018. En février, les loyers de marché dans l'ancien ont crû de 0,8% sur 1 an en moyenne mais les disparités demeurent fortes. Sur les 20 villes de plus de 150 000 habitants***, les loyers ont augmenté en 1 an dans 10 d'entre elles et baissé dans 6 autres (chiffres à février 2018).

Votre SCPI Reximmo Patrimoine 2 affiche un taux d'occupation financier (TOF) de 88,18% au 1^{er} trimestre 2018 en retrait d'un peu moins de 2 points par rapport au 4^e trimestre 2017 (90,34%).

Au niveau locatif, la SCPI a enregistré 4 libérations de logements et 5 relocations ce trimestre, portant à 6 le nombre de logements vacants sur les 85 que composent le patrimoine de votre SCPI. La SCPI poursuit ses actions commerciales pour louer ses commerces et étudie actuellement une candidature sur Besançon.

Compte tenu des anticipations actuelles pour 2018, la Société de Gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance vise une distribution annuelle de 45,00 € par part avec un maintien des distributions trimestrielles de 11,25 € par part aux trois 1^{ers} trimestres et un ajustement de la distribution du 4^e trimestre en fonction des événements intervenus au cours de l'année et de l'atterrissage effectif du résultat.

Cordialement,

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI

* Au sens du Bureau International du Travail.

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

*** D'après l'observatoire Clameur.

Sources : Banque de France, www.clameur.fr, Insee, BIT, Insee

ÉTAT DU PATRIMOINE LOCATIF

Adresse	Nombre de logements	Nombre de commerces	Nombre de parkings	Surface (en m ²)	Prix d'acquisition** AEM * (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 31/03/2018
4, Rue Wickram 68000 COLMAR	4	0	3	201	836 796	19/06/2012	09/07/2014	100 % loué
2-2bis, Rue Jean Petit 25000 BESANÇON	13	2	0	770 dont 633 de logements & 137 de commerces	3 530 184	21/11/2012	02/07/2014	2 commerces vacants
19, Rue Jean Macé 86000 POITIERS	24	0	13	1 287	5 424 972	10/10/2012	28/05/2014	1 logement vacant
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 de logements & 102 de commerces	1 768 230	13/06/2013	24/09/2014	1 logement vacant et 1 commerce vacant
3, Rue Saint Front 24000 PÉRIGUEUX	4	1	0	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	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
TOTAL	85	4	22	4 773 dont 4 486 de logements & 287 de commerces	22 040 621			6 logements vacants et 3 commerces vacants

* 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 1^{er} trimestre 2018.

7 parts sont en attente de cession au 31/03/2018, soit 0,14 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 1^{er} 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^{er} 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

La valeur IFI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la part au 1^{er} 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 au 31 décembre de l'année n-1.

Nouveauté 2018

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

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.

A SAVOIR CE TRIMESTRE

Vie Sociale

Nous vous rappelons que **l'Assemblée Générale Ordinaire de Reximmo Patrimoine 2 se tiendra le mercredi 6 juin 2018 à 11 heures 30**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 %. **Il est donc impératif, afin d'éviter les frais de convocation et de tenue d'une seconde Assemblée, que les associés, en majorité, expriment leur vote.**

Nous attirons votre attention sur le fait que ces frais sont à la charge de la SCPI.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation et enfin, par vote électronique, pour les associés qui ont opté pour ce mode de communication dématérialisée.

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le mardi 26 juin 2018.

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

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

☎ 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
Crédit photos : Christophe Audebert, Amundi Immobilier

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

