

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels

Reximmo Patrimoine 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Malraux
Société en liquidation

Bulletin d'information du 1er semestre 2023

Période analysée : 1er janvier 2023 au 30 juin 2023
Valable du : 1er juillet 2023 au 31 décembre 2023

Chiffres clés au 30/06/2023

85 logements
4 commerces

Surface du patrimoine
4 773 m²

Taux d'Occupation Financier
84,09 %

Distribution* par part du semestre
10,50 € T1 / 10,50 € T2

Capital Social
20 961 000 €

Valeur de réalisation par part (1)
2 977,09 €

Valeur IFI par part (2)
1 829,60 €

Nombre de parts
4 932

Nombre d'associés
969

* avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers
(1) valeur au 31/12/2022.
(2) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2023.

Edito

Chers Associés,

La dissolution de votre SCPI a été proposée lors de l'Assemblée générale extraordinaire de juillet 2023 et approuvée par une large majorité des associés. En effet, les contraintes de détention et de location imposées par le dispositif Malraux sont respectées dès cette année pour l'immeuble de Meaux – Courteline. Le reste du patrimoine remplira ces conditions en 2024.

Au fur et à mesure de la cessibilité des actifs, ces derniers seront présentés à la vente.

Pour l'immeuble de Meaux-Courteline, la commercialisation locative est désormais arrêtée dans l'optique de maximiser les produits de cession. En effet, un appartement occupé est plus valorisé qu'un appartement occupé. La conséquence de cette mesure entrainera une baisse du taux d'occupation financier (TOF).

Concernant l'activité locative de votre SCPI sur le 1er semestre, 9 relocations ont été constatées pour 7 départs de locataires portant le nombre d'appartements libres à 13 au 1er semestre 2023. Le TOF de ce semestre s'élève à 84,09 % contre 82,34 % au semestre précédent. Les principaux immeubles pesant sur cet indicateur par leur poids sont ceux de Poitiers (TOF de 85,95 %) qui a une activité locative cyclique étudiante, toutefois, la fin des travaux de rénovation permet d'envisager une amélioration à venir. Sur Meaux-Courteline (TOF de 75,38 %), la commercialisation locative est arrêtée.

Au niveau financier, l'augmentation du TOF et la maîtrise des charges sur ce semestre permettent au résultat prévisionnel d'être conforme aux prévisions budgétaires.

La Société de Gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance, prévoit une distribution annuelle de 45,00 € par part pouvant intégrer une distribution partielle du report à nouveau (RAN). Une distribution de 10,50 € par part sera versée au 2e trimestre, soit 21,00 € par part au titre du 1er semestre 2023.

Cordialement,

Mathieu Gauthier, Gérant de la SCPI

Etat locatif du patrimoine

Adresse	Nombre			Surface (m²)	Prix d'acquisition * AEM ** (€)	Date d'acquisition	Date de livraison	Date de Cessibilité	Situation location au 30/06/2023
	Logements	Commerces	Parkings						
4, rue Wickram **68000 Colmar**	4	–	3	201	836 796	19/06/2012	09/07/2014	16/06/2024	2 logements vacants
2-2bis rue Jean Petit **25000 Besançon**	13	2	–	770	3 530 184	21/11/2012	02/07/2014	03/03/2024	100 % loué
19 rue Jean Macé **86000 Poitiers**	24	–	13	1 287	5 424 972	10/10/2012	28/05/2014	12/09/2024	3 logements vacants
8 rue Marengo **64100 Bayonne**	4	–	–	215	1 135 445	17/06/2013	06/02/2015	31/07/2024	100 % loué
21 rue de Pontrique **64100 Bayonne**	1	–	–	40	227 632	17/06/2013	06/02/2015	29/06/2024	1 logement vacant
30 rue de l'Agau **30000 Nîmes**	6	1	–	438	1 768 230	13/06/2013	24/09/2014	06/05/2024	1 logement vacant
3 rue Saint Front **24000 Périgueux**	4	1	–	230	768 872	17/06/2013	23/05/2014	14/08/2024	100 % loué
7 à 13 rue Martimprey **77100 Meaux**	2	–	2	143	841 091	20/05/2014	30/11/2015	12/01/2025	100 % loué
1 rue Courteline **77100 Meaux**	27	–	4	1 449	7 507 399	09/07/2012	13/05/2014	29/09/2023	6 logements vacants
Total	**85**	**4**	**22**	**4 773**	**22 040 621**				**13 logements vacants**

* Prix du foncier + travaux. ** Acte en main. Le Patrimoine de la SCPI est entièrement constitué depuis mai 2014 et livré depuis le 30 novembre 2015.

Distribution des revenus (par part)

Dividende annuel prévisionnel 2023	
45,00 €	- Acompte T1 2023 : 10,50 € versé le 20/04/2023 - Acompte T2 2023 : 10,50 € versé le 20/07/2023 - Acompte T3 2023 : 10,50 € prévu le 20/10/2023 - Acompte T4 2023 : 13,50 € prévu le 20/01/2024

Immobilier

Mise en liquidation amiable de la SCPI Reximmo Patrimoine 2

Suite à la décision de mise en liquidation amiable de la SCPI décidée en Assemblée Générale au 6 juillet 2023, la Société de Gestion devient Liquidateur de la SCPI et procédera aux opérations de liquidation dans les conditions prévues aux statuts et en se conformant aux dispositions légales. Les opérations de liquidation se déroulent en plusieurs phases :

- **Phase de préparation du programme de vente des actifs immobiliers :** diagnostics de chaque actif, consultations et sélections des agents immobiliers.
- **Phase de cession des actifs immobiliers :** la durée de cette phase dépend des conditions du marché de l'immobilier, délai nécessaire pour trouver des acquéreurs et réaliser les cessions des actifs. Les dividendes seront ajustés pour tenir compte des travaux liés aux opérations de vente du patrimoine et diminueront au fur et à mesure de la réalisation des ventes des immeubles. Au fur et à mesure des cessions, la Société de Gestion procèdera au versement d'un acompte de liquidation.
- **Phase de fin de liquidation :** les associés seront convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs de la SCPI et constater la liquidation. Au terme de toutes les ventes, un solde de liquidation sera calculé et versé.

Marché des parts

Marché secondaire

Date de confrontation du semestre	31/01	28/02	31/03	30/04	31/05	30/06
Nombre de parts échangées	-	-	-	-	-	-
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	-	-	-	-	-	-
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	-	-	-	-	-	-
Nombre de parts en attente de cession	5	35	35	35	35	36

- 36 parts en attente de cession, soit 0,73 % de la capitalisation

Marché de gré à gré : aucune part échangée au cours du 1er semestre 2023.

Transactions du marché secondaire suspendues : L'Assemblée Générale de la SCPI du 6 juillet 2022, a décidé la dissolution anticipée de la SCPI et sa mise en liquidation amiable en conformité avec les dispositions de l'article 30 des statuts et des articles 1832 et suivants du Code Civil. En conséquence :

- les demandes de ventes et d'achats de part sont suspendues,
- les acomptes de liquidation sont versés au fur et à mesure des cessions des immeubles.
- le solde de liquidation sera versé à la clôture de la liquidation de la SCPI.

Pendant cette période, les revenus issus des loyers des logements loués et non encore vendus continueront à être versés trimestriellement.

Rappel de l'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 quelle que soit la date d'acquisition, soit le 3 juillet 2015.

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.

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 issus du placement de la trésorerie disponible. Les revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composé de 17,2 % de prélèvements sociaux et de 12,8 % au titre d'impôt sur le revenu.

Plus-values immobilières (PVI) : dans le cas de cession de parts, l'impôt sur la PVI est déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la PVI.

Dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, la Société de Gestion établit la déclaration et paie l'impôt sur la PVI pour le compte de chacun des associés.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1er janvier de l'année n. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31/12 de l'année n-1. La valeur IFI au 1er janvier 2023 s'appuie sur le prix d'exécution du marché secondaire au 31/12/2022.

À savoir ce semestre

Assemblée Générale

Au cours de l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Reximmo Patrimoine 2 du 6 juillet 2023, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance : néant

Option dispense de prélèvement à la source

Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur les revenus de placements à revenu fixe ou à revenu variable pour l'année 2024.

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis au prélèvement forfaitaire unique ("PFU") au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %, ou sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le PFU est retenu à la source par l'établissement financier.

Dans certains cas il est possible de **solliciter une dispense du prélèvement obligatoire** selon le type de revenus financiers :

- **Revenus distribués (issus de valeurs mobilières) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2022 est inférieur à 50 000 € (les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (les couples soumis à une imposition commune).
- **Produits de placement à revenu fixes (placements financiers) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2022 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (les couples soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2023, vous pouvez demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts et/ou de dividendes à percevoir en 2024. Dans ce cas, retourner le formulaire joint au présent bulletin semestriel, par email ou par courrier postal.

À défaut de dispense, le prélèvement réalisé s'imputera sur l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) dû au titre de l'année 2024. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

Plus d'informations

Votre site : amundi-immobilier.com

Votre espace privé : espace-prive.amundi-immobilier.com

Nous contacter

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

Avertissement : ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement / Risque en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital / L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Reximmo Patrimoine 2 : visa AMF SCPI N° 11-26 du 12/08/2011.

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 France / Site internet : www.amundi-immobilier.com / Société par actions simplifiée 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.

Conception graphique Art'6 - Crédit photo : MyPhotoAgency.

Immobilier