

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels

Reximmo Patrimoine 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Malraux

Bulletin d'information du 2e semestre 2022

Période analysée : 1er juillet 2022 au 31 décembre 2022
Valable du : 1er janvier 2023 au 30 juin 2023

Chiffres clés au 31/12/2022

85 logements
4 commerces

Surface du patrimoine
4 773 m²

Taux d'Occupation Financier annuel
82,63 %

Distribution (1) par part du semestre
12,00 € T3 / 13,50 € T4

Capital Social
20 961 000 €

Valeur de réalisation par part
en cours d'établissement, disponible après approbation en Assemblée Générale en juin 2023

Valeur IFI par part (2)
en cours d'établissement, cf. à savoir ce semestre page 2

Nombre de parts
4 932

Nombre d'associés
969

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

Edito

Chers associés,

Au 2e semestre 2022, votre SCPI a enregistré 15 relocations pour 11 libérations de logements portant à 15 le total d'appartements vacants au 31 décembre 2022 contre 19 au 30 juin. L'actif de Meaux concentre encore 9 logements vacants sur lesquels se poursuivent les travaux d'entretien. Leur fin prévue au 1er semestre 2023 devrait favoriser la location. A Poitiers, 4 logements sont disponibles à la location, contre 6 en fin de 1er semestre, sur un marché locatif principalement estudiantin et donc saisonnier (libérations avant l'été et relocations à la rentrée de septembre) .

Le taux d'occupation financier (TOF) du 2e semestre s'élève à 82,34 % dans la continuité du 1er semestre (82,93 %).

En concertation avec le Conseil de Surveillance, votre Société de Gestion a distribué 25,50 € par part au 2e semestre, dont 12 € au 3e trimestre et 13,50 € au 4e trimestre, soit un dividende annuel de 49,50 € par part. La distribution annuelle prévisionnelle 2023 est de 45 € par part et s'ajustera au résultat effectif de votre SCPI.

Le dispositif Malraux dont fait partie votre SCPI impose une location de 9 ans. Les 27 lots de l'immeuble de Meaux - Courteline rempliront cette condition dès la fin d'année 2023. Aussi, la mise en liquidation de votre SCPI sera proposée à l'assemblée générale de juin 2023.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 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 cessibilité	Situation location au 31/12/2022
	Logements	Commerces	Parkings					
4, rue Wickram **68000 Colmar**	4	–	3	201	836 796	19/06/2012	16/06/2024	100 % loué
2-2bis rue Jean Petit **25000 Besançon**	13	2	–	770	3 530 184	21/11/2012	03/03/2024	100 % loué
19 rue Jean Macé **86000 Poitiers**	24	–	13	1 287	5 424 972	10/10/2012	12/09/2024	4 logements vacants
8 rue Marengo **64100 Bayonne**	4	–	–	215	1 135 445	17/06/2013	31/07/2024	100 % loué
21 rue de Pontrique **64100 Bayonne**	1	–	–	40	227 632	17/06/2013	29/06/2024	1 logement vacant
30 rue de l'Agau **30000 Nîmes**	6	1	–	438	1 768 230	13/06/2013	06/05/2024	1 logement vacant
3 rue Saint Front **24000 Périgueux**	4	1	–	230	768 872	17/06/2013	14/08/2024	100 % loué
7 à 13 rue Martimprey **77100 Meaux**	2	–	2	143	841 091	20/05/2014	12/01/2025	100 % loué
1 rue Courteline **77100 Meaux**	27	–	4	1 449	7 507 399	09/07/2012	29/09/2023	9 logements vacants
Total	**85**	**4**	**22**	**4 773**	**22 040 621**			**15 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 2022 49,50 €	- Acompte T1 2022 : 12,00 € versé le 20/04/2022 - Acompte T2 2022 : 12,00 € versé le 20/07/2022 - Acompte T3 2022 : 12,00 € versé le 20/10/2022 - Acompte T4 2022 : 13,50 € versé le 20/01/2023

Immobilier

Marché des parts

Marché secondaire

Date de confrontation du semestre	21/07	18/08	15/09	20/10	17/11	15/12
Nombre de parts échangées		2	4			
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €		2 008,00	2 008,00			
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €		2 208,80	2 208,80			
Nombre de parts en attente de cession	13	11	7	8	3	3

– 3 parts en attente de cession au 31 décembre 2022, soit 0,06 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré : aucune part échangée au cours du 2e semestre 2022.

Modalités de cession. L'associé qui souhaite céder ses parts peut le faire :
- soit en les vendant de gré à gré à un tiers sur la base d'un prix librement débattu entre les intéressés. 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 au dernier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de transfert de part, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-ci.

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, intervenue le 15 janvier 2016, soit une conservation jusqu'au 15 janvier 2025.

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. Ainsi le souscripteur ne peut espérer récupérer le produit de son investissement qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai estimé à un minimum de 15 ans (à compter de la date de souscription) compte tenu de l'obligation de louer les appartements pendant une durée minimum de 9 ans (à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier des appartements restant à louer) et de la période inhérente à la mise en vente de l'ensemble du patrimoine (la Société de Gestion après accord de l'Assemblée Générale pourra commencer la liquidation de la SCPI en effectuant la vente immeuble par immeuble).

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.

À savoir ce semestre

▪ Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 2 se tiendra le **mardi 20 juin 2023 à 16h30**, dont l'adresse du lieu sera précisée dans la convocation.

Vous pouvez voter soit par voie électronique, soit par correspondance, soit en étant présent à l'Assemblée ou par procuration à l'aide du bulletin de vote joint à la convocation.

Renouvellement du Conseil de Surveillance :

le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 30 juin 2021, 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 2023. Le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2024.

▪ Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2022 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2023

Disponibles sur votre Espace privé fin 1ère quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2e quinzaine d'avril.

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