

Amundi ASSET MANAGEMENT | Actifs Réels

# Reximmo Patrimoine 2

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Malraux

## Bulletin d'information du 1er semestre 2022

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

## Chiffres clés au 30/06/2022

**85** logements
**4** commerces

Surface du patrimoine
**4 773 m²**

Taux d'Occupation Financier
**82,93 %**

Distribution* par part du semestre
**12,00 € T1 / 12,00 € T2**

Capital Social
**20 961 000 €**

Valeur de réalisation par part (1)
**3 071,91 €**

Valeur IFI par part (2)
**2 798,99 €**

Nombre de parts
**4 932**

Nombre d'associés
**968**

* avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers
(1) valeur au 31/12/2021. (2) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2022.

## Edito

Chers associés,

L'activité locative a enregistré, au premier semestre, 5 relocations et 13 libérations, portant à 19 les logements vacants au 30 juin 2022 contre 11 au 31 décembre 2021. Cette augmentation de la vacance provient des libérations saisonnières des immeubles de Besançon et de Poitiers et plus particulièrement de celui de Meaux (rue Courteline) où 7 appartements ont fait l'objet de travaux d'entretien. La plupart des travaux achevés à la fin du 2e trimestre étaient nécessaires pour relouer les appartements dans les meilleures conditions.

Le taux d'occupation financier (TOF) du semestre est de 82,93 %, en recul par rapport au précédent semestre (89,72 %). La Société de gestion attentive à cette situation, met en œuvre les actions pour renforcer le rythme des relocations et étudie sur Besançon et Poitiers l'ajustement éventuel des loyers en adéquation avec l'offre du marché. Sur l'immeuble de Meaux-Courteline, la mise en relocation devrait être favorisée par la remise en état des 4 logements.

Au niveau financier, l'augmentation de la vacance et de celle des travaux d'entretien et de remise en état ont retardé l'atteinte des résultats par rapport aux prévisions annuelles.

La Société de Gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance, prévoit une distribution annuelle de 49,50 € par part intégrant une distribution partielle du report à nouveau. Une distribution de 24 € par part a été versée sur le 1er semestre (12 € par trimestre) et celle des 2 prochains trimestres sera ajustée en fonction des résultats effectifs de votre SCPI.

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 | Situation location au 30/06/2022 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Logements | Commerces | Parkings | | | | | |
| 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 | 3 530 184 | 21/11/2012 | 02/07/2014 | 3 logements vacants |
| 19 rue Jean Macé **86000 Poitiers** | 24 | – | 13 | 1 287 | 5 424 972 | 10/10/2012 | 28/05/2014 | 6 logements vacants |
| 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 | 1 768 230 | 13/06/2013 | 24/09/2014 | 100 % loué |
| 3 rue Saint Front **24000 Périgueux** | 4 | 1 | – | 230 | 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 | 100 % loué |
| 1 rue Courteline **77100 Meaux** | 27 | – | 4 | 1 449 | 7 507 399 | 09/07/2012 | 13/05/2014 | 9 logements vacants |
| **Total** | **85** | **4** | **22** | **4 773** | **22 040 621** | | | **19 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 2022 | - Acompte T1 2022 : 12,00 € versé le 20/04/2022<br>- Acompte T2 2022 : 12,00 € versé le 20/07/2022<br>- Acompte T3 2022 : 12,00 € prévu le 20/10/2022<br>- Acompte T4 2022 : 13,50 € prévu le 20/01/2023 |
|---|---|
| 49,50 € | |

Immobilier

# Marché des parts

## Marché secondaire

| Date de confrontation du semestre | 20/01 | 17/02 | 17/03 | 21/04 | 19/05 | 16/06 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Nombre de parts échangées | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 |
| Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en € | – | – | – | – | 2 008 | – |
| Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en € | – | – | – | – | 2 208 | – |
| Nombre de parts en attente de cession | 5 | 5 | 5 | 7 | 5 | 11 |

– 2 parts échangées au 1er semestre 2022 à un montant moyen hors frais de 2 008 €
– 11 parts en attente de cession, soit 0,22 % de la capitalisation

**Marché de gré à gré :** aucune part échangée au cours du 1er 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

Au cours de l'Assemblée Générale Mixte de la SCPI Reximmo Patrimoine 2 du 6 juillet 2022, 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 2023.**

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 :

- **Dividendes (valeurs mobilières) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2021 est inférieur à 50 000 € (les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (les contribuables 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 2021 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

**Jusqu'au 30 novembre 2022, 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 2023. 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 2023. 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