

REXIMMO PATRIMOINE 2

BULLETIN D'INFORMATION

Période analysée : 1^{er} janvier 2020 au 30 juin 2020 - Valable du : 1^{er} juillet 2020 au 31 décembre 2020

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE MALRAUX

DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2020 (avant imposition)*	48,00 €
Acomptes de distribution 2020	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2020)	9,60 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2020)	14,40 €
Prochain acompte prévu vers le 23/10/2020	

* Objectif de distribution avant Covid-19.

ÉDITORIAL

Chers Associés,

Le 1^{er} semestre a été marqué par la pandémie mondiale de covid-19, créant une récession économique. La croissance du PIB en zone euro sera négative en 2020, entre -8 % et -10 % (prévisions Amundi au 18 juin 2020) avec une reprise lente de l'économie attendue à partir du 2^e semestre. Ces signes s'inscrivent dans un environnement encore incertain.

Sur le marché des logements anciens, les ventes ont été globalement dynamiques en janvier et février 2020 avant de baisser fortement à partir de mi-mars. Pendant le confinement, les ventes auraient diminué, de près de 80 %. En avril 2020 le cumul sur 12 mois des ventes de logements anciens est repassé sous la barre du million, à 973 000 unités. Au 1^{er} trimestre 2020, l'accélération des prix des logements anciens s'était confirmée, avec 5 % sur 1 an. Les hétérogénéités géographiques restent prononcées : au T1 2020, le prix des appartements anciens a crû de 8,0 % sur 1 an à Paris, 5,7 % en Ile-de-France (hors Paris) et 6,0 % en régions (données corrigées des variations saisonnières) toujours avec de fortes disparités d'une ville à l'autre. Sur les prix, l'impact de la covid-19 n'était pas encore visible, ceux-ci réagissant souvent avec retard aux évolutions de l'offre et de la demande.

Si l'immobilier résidentiel français bénéficie de facteurs favorables, la covid-19 pourrait impacter ce marché. Des facteurs structurels devraient continuer à jouer favorablement, notamment la volonté d'être propriétaire et la démographie. De plus, l'effet "valeur refuge" de l'immobilier pourrait être conforté par la volatilité des marchés financiers et leur baisse observée en février-mars (avant une remontée partielle). En revanche, dans cette période encore incertaine, le manque de visibilité des ménages sur leur situation financière sur fond de dégradation de l'emploi pourrait conduire à davantage d'attentisme.

Les critères d'octroi de crédit devraient être resserrés sous l'effet de la crise sanitaire et des recommandations du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) de fin 2019 (durée de 25 ans maximum, taux d'endettement maximum de 33 % du revenu net...). Néanmoins, compte tenu des prévisions des taux à 10 ans encore bas et de la concurrence entre prêteurs, les taux de crédit devraient rester compétitifs en 2020, même si une légère remontée est envisagée en 2020-21.

Un rebond des ventes est attendu d'ici fin 2020, mais insuffisant pour contrebalancer la forte baisse du 1^{er} semestre. L'année 2020 devrait accuser une baisse des ventes dans l'ancien de l'ordre de 30 %.

L'apparente absence de surévaluation généralisée des prix, d'emballlement de la construction ou de remontée significative des risques de crédit laissent penser que nous ne sommes pas dans un processus d'écèlement de bulle immobilière. Un recul marqué des prix n'est pas l'hypothèse privilégiée compte tenu d'une demande a priori assez élevée et d'une offre contenue. Une baisse des prix mesurée est néanmoins envisageable en 2020, en notant toujours des disparités qui peuvent être importantes d'une région à l'autre s'agissant de l'immobilier résidentiel.

L'activité de votre SCPI a été marquée ce semestre par la période de confinement liée à la Covid-19 qui s'est déroulée du 16 mars 2020 au 11 mai 2020 et son assouplissement progressif à partir de cette date.

Cet évènement a particulièrement affecté l'activité de 3 commerces de votre SCPI qui ont été fermés pendant la période de confinement. La Société de Gestion, se conformant aux mesures gouvernementales, a mis en place pour ces derniers des mesures d'accompagnement. Ces mesures ont pour but d'éviter une cessation d'activité qui pourrait se traduire pour la SCPI par de longues périodes de vacance locative, dans un contexte de ralentissement généralisé de l'économie.

Au niveau des logements, le confinement a d'une part, empêché la commercialisation locative des logements et d'autre part créé des difficultés d'encaissement des loyers.

Pour le moment, ces impacts ont été limités et ont permis à la SCPI de retrouver en fin de semestre ses niveaux habituels d'encaissement des loyers. De plus, REXIMMO Patrimoine 2 n'affichait n'affichait que 5 logements vacants avant l'épisode Covid-19. Avant le confinement, votre SCPI a enregistré 4 relocations pour 5 sorties affichant ainsi un taux d'occupation financier de 94,61 % au 1^{er} trimestre. Et, depuis le déconfinement, la SCPI a enregistré 7 sorties et 5 relocations portant à 7 le nombre de logements vacants au 30 juin 2020. Le taux d'occupation financier du 2^e trimestre après prise en compte des mouvements locatifs et des mesures d'accompagnement sur les commences est de 86,10 %.

Au final, la deuxième partie du semestre a montré la résilience du marché immobilier résidentiel. Il subsiste toutefois des incertitudes liées à l'évolution future de la situation des locataires et des contentieux. La Société de Gestion aura sur ce dernier point une vigilance particulière. Dans ces conditions, la Société de Gestion a décidé de fixer la distribution du dividende du deuxième trimestre 2020 à 14,40 € par part, 12 € correspondant à la distribution initialement prévue avant la crise et 2,40 € au montant de distribution mis en réserve au 1^{er} trimestre. Au 30 juin 2020, le montant total des distributions correspond à l'objectif initial ; la distribution des prochains trimestres sera ajustée en fonction des résultats de votre SCPI.

Cordialement,

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI

CHIFFRES CLÉS

	31/12/18	31/12/19	30/06/20
Nombre de logements	85	85	85
Nombre de commerces	4	4	4
Surface totale (en m ²)	4 773	4 773	4 773
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	88,84 % ⁽³⁾	93,01 % ⁽³⁾	90,39 %
Capital social (en €)	20 961 000	20 961 000	20 961 000
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	3 441,40	3 345,59	3 345,59
Valeur IFI par part (en €)	3 245,21 ⁽⁴⁾	3 080,87 ⁽⁴⁾	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	46,00	51,00	24,00
Nombre de parts	4 932	4 932	4 932
Nombre d'associés	963	962	962

(1) Voir glossaire.

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

(3) Taux annuel.

(4) Valeur IFI est égale au ratio immobilier x valeur de réalisation au 31/12.

ÉTAT DU PATRIMOINE LOCATIF

Adresse	Nombre de logements	Nombre de commerces	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Prix d'acquisition * AEM ** (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation locative au 30/06/2020
4, rue Wickram - 68000 COLMAR	4	0	3	201	836 796	19/06/2012	09/07/2014	1 logement vacant
2-bis 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	100 % loué
19 rue Jean Macé - 86000 POITIERS	24	0	13	1 287	5 424 972	10/10/2012	28/05/2014	4 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 de logements & 102 de commerces	1 768 230	13/06/2013	24/09/2014	100 % loué
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	1 logement vacant
TOTAL	85	4	22	4 773 dont 4 486 de logements & 287 de commerces	22 040 621			7 logements vacants

* Prix du foncier + travaux. ** Acte en main.

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

1 part a été échangée au cours du 1^{er} semestre 2020 à un montant moyen hors frais de 2 051 €.

Date de confrontation du semestre	31/01/20	29/02/20	31/03/20	30/04/20	31/05/20	30/06/20
Nombre de parts échangées	0	0	0	1	0	0
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	0	0	0	2 051	0	0
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	0	0	0	2 276,61	0	0
Nombre de parts en attente de cession	22	22	22	22	0	0

Aucune part n'est en attente de cession.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1^{er} semestre 2020.

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.

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 15 janvier 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.

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

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers directs ou indirects. Cette valeur IFI pour les SCPI 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 ou valeur du marché secondaire au 31 décembre de l'année n-1.

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI peuvent désormais être soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et en prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %.

À noter qu'il est possible d'opter, dans la déclaration des revenus, pour l'imposition au barème progressif de l'IR en lieu et place du PFU.

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. L'acompte d'impôt sur le revenu prélevé lors du versement des intérêts au taux de 12,8 % doit être distingué de l'imposition finale à l'impôt sur le revenu.

Prélèvement à la source (PAS) : depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- **Pour les revenus fonciers**, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.
- **Pour les réductions d'impôt** (investissement locatif de type Scellier ou Pinel) acquis au titre de 2019, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2020 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2020.

Les revenus financiers (dividendes) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

A SAVOIR CE SEMESTRE

Option dispense de prélèvement à la source

Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2020

Les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au PFU (Prélèvement forfaitaire unique) ou, sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus 2019 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Jusqu'au 30 novembre 2020, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2021. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin semestriel.

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 2021. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Reximmo Patrimoine 2 du 16 juillet 2020 s'est déroulée à huis clos. Au cours de cette Assemblée Générale, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

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

Rendez vous sur le site amundi-immobilier.com



Connectez-vous sur votre nouvel espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres en attente d'exécution, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- Demandez à recevoir une notification chaque fois qu'un document est mis à disposition dans cet espace.
- Optez pour ne plus recevoir les informations en mode papier.

Pour y accéder c'est simple !

- Cliquez sur le bouton "  CONNEXION Espace privé " et saisissez votre référence client Amundi Immobilier et votre code postal. Vous recevrez par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix, les instructions vous permettant de créer votre mot de passe.
- Vous pouvez y accéder également depuis votre espace de gestion de comptes LCL dans la rubrique "Vos comptes et produits / Vos Placements / Consulter votre diversification patrimoniale" accessible depuis le site LCL.fr.



Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site pour

- Répondre à vos questions sur les produits, actualités, calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...).
- Accéder à un grand nombre de documents.
- Préciser les formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

Contactez Amundi Immobilier



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

REXIMMO PATRIMOINE 2

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

Société Anonyme 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 / 91-93, Boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France / Site Internet : www.amundi-immobilier.com

DISTRIBUTEUR - Crédit Lyonnais

Société Anonyme au capital de 2 037 713 591 € - 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 n° ORIAS : 07001878.

