LCL BANQUE ET ASSURANCE

REXIMMO PATRIMOINE 2

BULLETIN D'INFORMATION

Période analysée : 1er janvier 2021 au 30 juin 2021 - Valable du : 1er juillet 2021 au 31 décembre 2021

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL FIXE DE TYPE MALRAUX

DISTRIBUTION DES REVENUS

Dividende prévisionnel 2021 (avant imposition)	55,50 €
Acomptes de distribution 2021	
1er trimestre (versement le 20/04/2021)	17,00 €
2e trimestre (versement le 20/07/2021)	12,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/10/2021	

CHIFFRES CLÉS (1)

	31/12/19	31/12/20	30/06/21
Nombre de logements	85	85	85
Nombre de commerces	4	4	4
Surface totale (m²)	4 773	4 773	4 773
Taux d'occupation financier	93,01 % (2)	91,74 % (2)	93,53 %
Capital social (€)	20 961 000	20 961 000	20 961 000
Valeur de réalisation par part (€)	3 345,59	3 274,06	3 274,06
Valeur IFI par part (€) (3)	3 080,87	3 032,16	-
Dividende brut par part (€) avant imposition (4)	51,00	51,00	29,00
Nombre de parts	4 932	4 932	4 932
Nombre d'associés	962	963	966

(1) Voir glossaire.
(2) Taux annuel.
(3) Valeur IFI est égale au ratio immobilier x valeur de réalisation au 31/12.
(4) Montant cumulé à la fin de la période.

ÉDITORIAL

Chers Associés,

L'assouplissement des restrictions sanitaires a favorisé la reprise économique au cours du 2e trimestre 2021 en zone euro. Les indicateurs du climat des affaires et les données réelles ont montré une nouvelle accélération de l'activité économique en juin, dans la foulée de la réouverture de nombreux secteurs. L'évolution est restée très positive dans le secteur industriel, soutenu par une demande saine et dynamique malgré les perturbations des chaînes d'approvisionnement mondiales. Le secteur des services a également poursuivi son rapide redressement après la forte chute d'activité liée à la pandémie.

En France, la dynamique des transactions de logements anciens demeure, avec 1,13 million d'unités vendues sur 1 an glissant à mai 2021, après 1,02 million à fin 2020 et 1,07 million à fin 2019. Si l'activité sur 12 mois glissants a pu bénéficier de reports de ventes liés au 1er confinement, le marché est globalement actif, porté notamment par la faiblesse des taux d'intérêt des crédits à l'habitat.

Les Notaires de France soulignent une certaine évolution de la structure des ventes au profit de maisons en périphérie des grandes métropoles, même s'il est encore tôt pour évaluer la pérennité de cette tendance.

En moyenne, les prix standardisés des logements anciens ont augmenté de 1,1 % en 3 mois au 1er trimestre (France hors Mayotte). Le ralentissement de la hausse sur 1 an (5,9 % contre 6,4 % au 4e trimestre 2020) s'explique par celui du prix des appartements.

Concernant l'activité locative de Reximmo Patrimoine 2, avec 13 relocations et 16 libérations au cours de ce semestre, le nombre de logements vacants au 30/06/2021 est de 8 sur les 85 qui composent son patrimoine.

La SCPI affiche un taux d'occupation financier qui progresse de prés de 2 points en un semestre. Il s'élève à 93,53 % sur ce semestre, à 92,65 % au 1er trimestre et de 94,41 % au 2e trimestre.

Sur le plan financier, la distribution du 1er semestre est de 29 € dont 17 € au titre du premier trimestre et 12 € au deuxième trimestre. La SCPI prévoit une distribution de 55,50 € sur l'année qui sera ajustée en fonction des résultats de votre SCPI.

Cordialement,

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI

Source : Amundi Immobilier, Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France – Perval (Juillet 2021).

ÉTAT DU PATRIMOINE LOCATIF

Adresse	Nombre de logements	Nombre de commerces	Nombre de parkings	Surface (m²)	Prix d'acquisition * AEM ** (€)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation location au 30/06/2021
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	100 % loué
19 rue Jean Macé - 86000 POITIERS	24	0	13	1 287	5 424 972	10/10/2012	28/05/2014	3 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	2 logements vacants
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	1449	7 507 399	09/07/2012	13/05/2014	2 logements vacants
TOTAL	**85**	**4**	**22**	**4 773 dont 4 486 de logements & 287 de commerces**	**22 040 621**			**8 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

2 parts ont été échangées au cours du 1er semestre 2021 à un montant moyen hors frais de 2008 €.

Date de confrontation du semestre	20/05/2021
Nombre de parts échangées	2
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	2 008
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	2 228,88
Nombre de parts en attente de cession	3

3 parts en attente de cession, soit 0,06 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 1er semestre 2021.

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 1er 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 1er 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 1er 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)

Les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI sont 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) de l'impôt sur le revenu : 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 2020, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2021 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2021.

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

A SAVOIR CE SEMESTRE

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI Reximmo Patrimoine 2 du 30 juin 2021 s'est déroulée à Huit Clos. Au cours de cette Assemblée Générale, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats réélus : Jean-Pierre BARBELIN, Frances CUI, Jocelyne GROSSIN, Patrick KONTZ, Damien MATHIEU, Enrico ZUFFI,

Candidats élus : Jean-Yves DAVID, François DELCLEVE, Pierre SELOSSE

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 2022

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.

Il existe dans certains cas la possibilité de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire selon le type de revenus financiers :

- **S'agissant des dividendes (valeurs mobilières) :** une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2020 est inférieur à 50 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).
- **S'agissant des produits de placement à revenu fixes (placements financiers) :** une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2020 est inférieur à 25 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2021, vous avez la possibilité de 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 2022. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du 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 2022. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

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 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.
- **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.

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.

Retrouvez toutes les informations sur vos SCPI dans la rubrique "Nos produits"

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

Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris

Imprimé sur Satimat Green 135g.

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.