

## Distribution des revenus

<b>Dividende 2021 (avant imposition PFI)</b>	<b>55,00 €</b>
Acomptes de distribution 2021	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2021)	17,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2021)	12,00 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2021)	12,00 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/01/2021)	14,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2022	

## Chiffres clés <sup>(1)</sup>

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Nombre de logements	85	85	85
Nombre de commerces	4	4	4
Surface totale (m <sup>2</sup> )	4773	4773	4773
Taux d'occupation financier	93,01 % <sup>(2)</sup>	91,74 % <sup>(2)</sup>	91,62 % <sup>(2)</sup>
Capital social (€)	20 961 000	20 961 000	20 961 000
Valeur de réalisation par part (€)	3 345,59	3 274,06	n.c.
Valeur IFI par part (€) <sup>(3)</sup>	3 080,87	3 032,16	n.c.
Dividende brut par part (€) avant imposition <sup>(4)</sup>	51,00	50,00*	55,00
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.

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

\* Montant mal reporté dans le précédent bulletin du 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Chers Associés,

Dans un contexte encore marqué par la multiplication des cas covid-19 sur certaines périodes, l'activité économique de la zone euro a rebondi en 2021. Fin 2021, les perturbations des chaînes mondiales d'approvisionnement ont continué de peser sur le secteur industriel. Cela a participé, entre autres facteurs, à l'accélération de l'inflation (qui devrait atteindre 2,5 % environ en 2021 en moyenne annuelle), élément qui profiterait à l'indexation des loyers des actifs immobiliers loués.

En France, à fin novembre 2021, 1,2 million d'unités (logements anciens) ont été vendues sur 12 mois glissants soit +18 % sur 1 an comparé à une période marquée par des mesures sanitaires. Dans leur note d'octobre 2021 les notaires relèvent des mouvements des centres des grandes métropoles vers des villes petites ou moyennes mais n'observent néanmoins pas d'exode urbain à ce stade.

La croissance de l'indice des prix des logements anciens (appartements et maisons) en France hors Mayotte atteint 7,5 % sur 1 an au 30/09/2021\* avec une accélération au cours des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres 2021. La dynamique demeure plus forte pour les maisons (+9,1 % sur 1 an contre 5,2 % sur 1 an pour les appartements\*). Les évolutions de prix sont contrastées selon les localisations avec par exemple une hausse de 4 % en Ile-de-France (avec une quasi-stabilité, -0,1 %, pour les appartements parisiens) contre 8,9 % en régions avec des disparités très fortes d'une ville à l'autre.

En octobre 2021, les loyers des résidences principales du secteur libre (y compris loi 1948) ont crû de 0,1 % en 3 mois en France métropolitaine, tant en région parisienne qu'en province. Sur un an, la hausse atteint 0,5 % soit une décélération par rapport au trimestre précédent.

Concernant l'activité locative, votre SCPI Reximmo Patrimoine 2 a enregistré 15 relocations et 18 libérations au cours du deuxième semestre. Le stock de logements disponibles est de 11 appartements au 31/12/2021 sur les 85 lots que composent son patrimoine. Cela représente une augmentation de 3 appartements vacants par rapport au 1<sup>er</sup> semestre et de 6 par rapport au 31 décembre 2020 qui portent principalement sur les actifs de Meaux et de Périgueux. Il est à noter que tous les commerces demeurent loués dans le contexte sanitaire Covid qui a affecté le secteur du commerce.

Reximmo Patrimoine 2 présente un taux d'occupation financier (TOF) annuel de 91,62 % proche de celui de 2020. Toutefois, le TOF du 2<sup>e</sup> semestre de 89,73 % est en retrait par rapport à celui du 1<sup>er</sup> semestre pénalisé par les départs de locataires supplémentaires et un ralentissement des locations. Un plan d'action a été mis en place afin de renforcer la commercialisation locative du patrimoine.

Au plan financier, le dernier acompte de l'année est fixé à 14 € par part après trois premières distributions de 12 € par part et un complément de 5 € versés au titre de l'exercice 2020 sur le premier trimestre. La distribution annuelle s'élève à 55 € par part en ligne avec les prévisions.

Nous vous remercions de votre confiance, et vous souhaitons une belle et heureuse année 2022.

Cordialement,

**Mathieu Gauthier**  
 Gérant de la SCPI

\*Données CVS (corrigées des variations saisonnières).

Sources : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, CGEDD, Notaires de France, Insee, enquêtes loyers et charges (2021 T4).

## État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre de logements	Nombre de commerces	Nombre de parkings	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition * AEM ** (€)	Date d'acquisition	Date de livraison	Situation location au 31/12/2021
4, rue Wickram - 68000 COLMAR	4		3	201	836 796	19/06/2012	09/07/2014	100 % loué
2-bis rue Jean Petit - 25000 BESANÇON	13	2		770 dont 633 de logements et 137 de commerces	3 530 184	21/11/2012	02/07/2014	100 % loué
19 rue Jean Macé - 86000 POITIERS	24		13	1 287	5 424 972	10/10/2012	28/05/2014	3 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 dont 336 de logements et 102 de commerces	1 768 230	13/06/2013	24/09/2014	100 % loué
3 rue Saint Front - 24000 PÉRIGUEUX	4	1		230 dont 182 de logements et 48 de commerces	768 872	17/06/2013	23/05/2014	3 logements vacants
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	5 logements vacants
<b>TOTAL</b>	<b>85</b>	<b>4</b>	<b>22</b>	<b>4 773 dont 4 486 de logements et 287 de commerces</b>	<b>22 040 621</b>			<b>11 logements vacants</b>

\* 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 à été échangée au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2021 à un montant moyen hors frais de 2 008,00 €.

Date de confrontation du semestre	21/10/2021
Nombre de parts échangées	1
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	2 008,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	2 208,80
Nombre de parts en attente de cession	5

5 parts en attente de cession, soit 0,1 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée au cours du 2<sup>e</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 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 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<sup>er</sup> janvier 2018. 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<sup>er</sup> 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 2021, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 17 janvier 2022 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2022.

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 de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 2 se tiendra le **lundi 13 juin 2022 à 16h00**.

En raison des incertitudes de la crise sanitaire, les modalités de tenue de l'Assemblée Générale seront précisées ultérieurement dans les convocations des Assemblées Générales et sur le site Amundi Immobilier.

### Optez pour la voie électronique aux Assemblées Générales de vos SCPI

Pour bénéficier de ce service, rien de plus simple : connectez-vous à votre Espace privé sur le site Amundi-Immobilier.com pour enregistrer votre accord ; vous pourrez voter en ligne et retrouver toutes les informations utiles sur les Assemblées Générales des SCPI. Si vous bénéficiez déjà du vote en ligne, vous n'avez rien à faire. Vous recevrez, comme tous les ans, votre 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 2022.

Nous vous informons par avance que le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2024.

### Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2021 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2022

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1<sup>ère</sup> quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2<sup>e</sup> quinzaine d'avril.

## 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](http://amundi-immobilier.com)

#### Connectez-vous sur votre espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres, 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.



#### Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site "Aide en ligne" 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](mailto: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.

**Amundi Immobilier** : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France - Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://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 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris - Crédit photos : C. Audebert, Amundi Immobilier