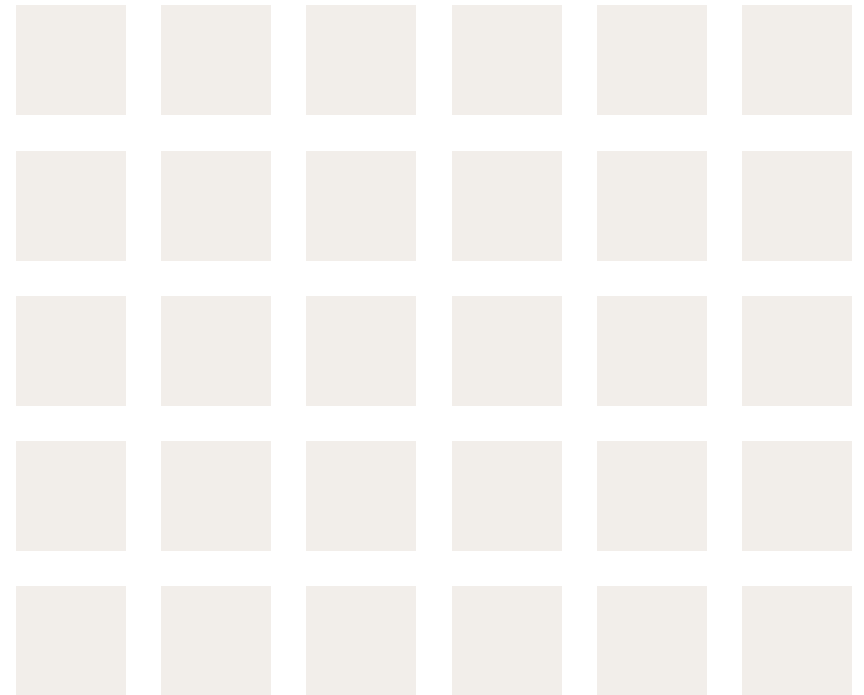


Amundi Immobilier

# Reximmo Patrimoine

Un investissement dans de l'immobilier ancien au cœur des villes historiques

SCPI de type "Malraux" - Souscription ouverte jusqu'au 20 décembre 2010



## Sommaire

- **Avertissement** page 3
- **Investir, via une SCPI, dans de l'immobilier ancien à restaurer au cœur de villes historiques** et bénéficier du nouveau dispositif fiscal « Malraux », en respectant la durée de détention de 13 ans page 4
- **Le dispositif fiscal « Malraux » dans le cadre d'une détention des parts de 13 ans** page 5
- **Professionnalisation de l'investissement immobilier** page 7
- **Un accompagnement tout au long de l'investissement** page 7
- **Le cycle de vie de la SCPI** page 7
- **Reximmo Patrimoine : caractéristiques** page 8

## Avertissement



### En investissant dans une SCPI de type « Malraux », le souscripteur doit tenir compte des éléments et risques suivants :

■ Cet investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 4 au paragraphe « Objectif de rentabilité » et page 10 au paragraphe « Régime fiscal » de la note d'information.

Avant de souscrire, le souscripteur doit s'assurer que ce produit correspond à sa situation fiscale : en effet, la réduction d'impôt (introduite par la loi de finances pour 2009 au sein de l'article 199 ter nouveau du Code Général des Impôts (ci-après « CGI »), modifié par la loi de finances rectificative pour 2009) s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés) et entre dans le mécanisme dit de plafonnement des « niches fiscales » visé à l'article 200-0A du CGI.

■ Il s'agit d'un placement à long terme. Le souscripteur doit conserver ses parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans de location des biens immobiliers de la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi, au titre des immeubles concernés. Ce délai de détention de 9 ans court à compter de la première location du dernier bien immobilier acquis. La durée du placement à envisager est de 13 ans, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer le produit de son investissement qu'à partir de la dissolution de la société.

■ Le capital investi n'est pas garanti.

■ L'avantage fiscal, composante essentielle de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. De ce fait la liquidité du placement sera très limitée. La SCPI ne garantit pas la revente de vos parts.

### Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

■ Des éventuels revenus versés. Ceux-ci dépendront des conditions de location des immeubles, de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers,

■ Du montant du capital qui sera perçu par le souscripteur, soit lors de la vente des parts, soit lors de la liquidation de la SCPI. Ce dernier montant dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier d'habitation et de commerces détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier lors de la cession.

Ainsi, la rentabilité d'une SCPI « Malraux » ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations de liquidation et non sur la seule réduction d'impôt.

*La note d'information de Reximmo Patrimoine doit être remise préalablement à toute souscription. Elle a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n° 10-28 du 10/09/2010.*

## Investir, via une SCPI, dans de l'immobilier ancien à restaurer au cœur de villes historiques

et bénéficier du nouveau dispositif fiscal « Malraux »,  
en respectant la durée de détention de 13 ans



### Un patrimoine immobilier de caractère au cœur des centres-villes historiques

- La SCPI Reximmo Patrimoine a vocation à détenir des immeubles d'habitation anciens aux caractéristiques architecturales remarquables et devant bénéficier d'une restauration conforme à l'esprit d'origine des actifs. C'est un investissement qui participe à la dynamique de réhabilitation des centres-villes.
- Les immeubles recherchés sont exclusivement localisés en France, dans des villes au passé historique riche et où la demande locative est suffisamment importante.
- La stratégie d'investissement de Reximmo Patrimoine repose sur un processus de sélection qui vise des immeubles ayant un nombre limité d'appartements de surface moyenne, pour répondre au mieux à la demande locative.
- La sélection réalisée intègre, avant même la phase d'acquisition, des contrôles sécuritaires au plan de la faisabilité technique, juridique et fiscale. La restauration des immeubles repose sur des prestataires professionnels. Ce soin est apporté en vue de pérenniser la qualité du patrimoine et d'optimiser les conditions de revente des immeubles à l'échéance.

Il est toutefois rappelé à l'investisseur que ni le capital, ni le rendement ne sont garantis.

### Investir via une SCPI

- Avec un montant de souscription minimum d'une part, soit 5 000 euros, le souscripteur bénéficie du dispositif fiscal « Malraux » et participe à la préservation du patrimoine français. La durée d'investissement est de 13 ans minimum à 15 ans, la durée statutaire de la SCPI.
- Le souscripteur est déchargé des préoccupations liées à l'investissement en direct, puisqu'en contrepartie d'une commission annuelle de gestion maximum de 11,96 % TTC des loyers encaissés et produits financiers de la SCPI, la gestion immobilière, la gestion locative et la préparation à la revente des biens à terme sont assurées par la société de gestion. Cette commission est directement imputée au niveau de la SCPI. Durant les deux premiers exercices, période de montée en puissance des revenus locatifs, la société de gestion percevra une rémunération forfaitaire de 17 940 euros TTC par trimestre payée par le fonds.
- La recherche et la sélection des biens immobiliers de qualité est assurée par des professionnels en immobilier de la société de gestion, moyennant des frais de recherche et d'acquisition d'actifs inclus dans le prix de souscription.
- De plus, la gestion des travaux de restauration et la gestion courante des actifs sera assurée par des professionnels de la société de gestion, assistés d'experts techniques et juridiques indépendants, expertises non forcément sollicitées dans le cadre d'opérations « Malraux » réalisées en direct.

## Le dispositif fiscal « Malraux » dans le cadre d'une détention des parts de 13 ans\*



- Réduction directe de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de souscription de 40 % du montant des dépenses éligibles dans la limite de 100 000 € par an et par foyer fiscal pour les immeubles situés en secteur sauvegardé et de 30 % du montant de ces mêmes dépenses dans la limite de 100 000 € par an et par foyer fiscal pour les immeubles situés dans des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).
- Reximmo Patrimoine se portera acquéreur des actifs dès lors que les permis de construire seront accordés et purgés des recours des tiers.
- La société de gestion s'assurera du respect de toutes les contraintes fiscales associées au dispositif « Malraux » dont l'affectation du montant de la souscription entre le foncier et les travaux :
  - ▶ 30 % au moins du montant net de la souscription devant être consacrés à l'acquisition des immeubles ;
  - ▶ 65 % au moins du montant net de la souscription devant financer les dépenses éligibles (dépenses visées à l'article 199 ter viciés II du CGI, comprenant essentiellement les dépenses relatives aux travaux de restauration).
- Ces pourcentages (soit globalement 95 % au minimum des montants nets des souscriptions) s'appliquent sur le montant total des souscriptions diminué du montant des commissions de souscription pour frais de collecte.
- Pour l'acquisition de ces actifs à restaurer, Reximmo Patrimoine se placera sous le régime dit de la Vente d'Immeuble à Rénover, tel qu'il est fixé par les articles L.262-1 et suivants et R.262-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (dispositif VIR).

\* selon la réglementation fiscale en vigueur au 01/01/2010.

### Dispositif « Malraux » 2009

- Une réduction d'impôt imputable en totalité dès l'impôt sur les revenus dû au titre de l'année de la souscription. Si la réduction d'impôt dépasse le montant de l'impôt à payer, l'excédent n'est pas reportable.
- Un pilotage des travaux et de leurs paiements maîtrisé grâce à l'évolution des modalités d'application de la loi Vente d'Immeuble à Rénover (décret du 18 décembre 2008).

L'avantage fiscal doit être apprécié en fonction de la situation patrimoniale personnelle du souscripteur. Cet investissement s'adresse à tous les contribuables quelle que soit leur tranche d'imposition, selon la fiscalité en vigueur.



## Les avantages du dispositif fiscal « Malraux » pour le souscripteur

- Réduction d'impôt, dès l'année de la souscription, d'environ 23 % de l'investissement.

*Par exemple pour une somme investie de 50 000 € :*  
 $50\,000 \times 93,5\%^{(1)} \times 65\%^{(2)} \times 38\%^{(3)} = 11\,500 \text{ euros.}$

*(1) investissement net des frais de collecte*

*(2) part minimale des sommes collectées allouées aux dépenses éligibles, comprenant essentiellement celles relatives aux travaux de restauration*

*(3) estimation de la moyenne pondérée des biens immobiliers acquis par la SCPI en secteurs sauvegardés et en ZPPAUP (susceptible de varier en fonction des biens immobiliers qui seront effectivement acquis par la SCPI).*

- Dispositif cumulable avec les dispositifs fiscaux actuellement en vigueur portant sur d'autres investissements, dans la limite du plafonnement global des niches fiscales fixé actuellement à 20 000 € par an plus 8 % du revenu imposable (article 200-0 A du CGI).
- La limite annuelle de 100 000 € de dépenses éligibles (c'est-à-dire, essentiellement les dépenses relatives aux travaux de restauration), s'apprécie au niveau du foyer fiscal. Elle prend en compte le cumul des dépenses effectuées dans le cadre d'investissements « Malraux » en direct ou par l'intermédiaire d'une société.

Compte tenu de l'hypothèse retenue précédemment au point (3), pour un foyer fiscal ne réalisant au cours d'une année aucun investissement Malraux autre que la souscription des parts de la SCPI Reximmo Patrimoine, le montant d'investissement nécessaire pour atteindre cette limite de 100 000 euros de dépenses éligibles est d'environ 164 500 euros (soit environ 33 parts de la SCPI Reximmo Patrimoine), ce qui offrirait une réduction d'impôt d'environ 38 000 € en reprenant l'estimation de 23 % susmentionnée.

## Points de vigilance pour le souscripteur

- Reximmo Patrimoine est un investissement Long Terme (de 13 ans minimum à 15 ans, durée statutaire de la SCPI).
- La SCPI présente une faible liquidité. La revente de parts sur le marché secondaire avant les 9 ans de location contractuels expose le souscripteur à la requalification de l'avantage fiscal.
- La performance n'est pas garantie. Il existe un risque de perte partielle en capital à terme selon l'état du marché immobilier résidentiel français à l'échéance du fonds.

## Pour bénéficier des avantages du dispositif « Malraux » dans le cadre d'acquisition de parts de SCPI, le souscripteur doit :

- être une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu, fiscalement domiciliée en France au sens de l'article 4 B du CGI, ou bien une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (autre qu'une SCPI) dont le droit de propriété des parts ou actions n'est pas démembré ;
- souscrire les parts de SCPI en pleine propriété, sans démembrement ;
- conserver ses parts jusqu'à ce que l'ensemble des logements ait été loué pendant 9 ans, à compter de la mise en location du dernier appartement restauré, soit environ pendant 13 ans à compter de la fin de la période de souscription de la SCPI, sachant qu'il ne peut espérer récupérer le produit de son investissement que lors de la dissolution de la société (à partir de la treizième année).



## Professionnalisation de l'investissement immobilier

- La gestion de Reximmo Patrimoine est assurée par Amundi Immobilier, spécialisée dans la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers sur le marché français depuis 1974.
- Amundi Immobilier bénéficie d'une grande expérience dans la

structuration de SCPI « Malraux » et se positionne, en 2010, comme la seule société de gestion d'envergure, filiale de grands groupes bancaires proposant ce type d'offre (Sources IEIF – Le marché des parts 2009 – Cahier Statistique - Février 2010).

## Un accompagnement tout au long de l'investissement

- Un suivi régulier de l'investissement est personnellement adressé au souscripteur sous la forme d'un bulletin d'information trimestriel ainsi que d'un rapport annuel de la SCPI (documents également disponibles sur le site Internet [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)). De plus, le souscripteur est convié aux Assemblées Générales de la SCPI en tant qu'associé afin de décider et valider les grandes orientations de la SCPI.
- Au moment de la déclaration des revenus, un mini-guide spécifique à Reximmo Patrimoine sera adressé au souscripteur afin de faciliter le renseignement des formulaires fiscaux.
- Sur simple demande auprès de la société de gestion, le souscripteur bénéficie de l'appui du cabinet d'avocats de la SCPI qui accompagne les détenteurs de parts tout au long de la vie de la SCPI, sur l'ensemble des aspects juridiques et fiscaux concernant Reximmo Patrimoine.

## Le cycle de vie de la SCPI

Calendrier estimé	2010-2012	2012-2014	2014-2023	2024-2025
Etapes	Collecte, investissement et travaux de restauration	Livraison des actifs et mise en location	Gestion locative	Liquidation de la SCPI
Revenus potentiels de la SCPI	Revenus financiers issus du placement des fonds collectés et investis dans des certificats de dépôt négociables.	Les revenus financiers baissent au profit des revenus locatifs au fur et à mesure des livraisons et mises en location des appartements.		Les revenus locatifs baissent au fur et à mesure des cessions d'appartements qui génèrent en contrepartie des plus-values immobilières.
Impacts pour les détenteurs de parts	L'associé est imposé sur sa quote-part de revenus (financiers et/ou locatifs) réalisés au niveau de la SCPI (translucidité fiscale). Revenus financiers fiscalisés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers	Les revenus versés à l'associé ne sont pas fiscalisés. L'associé est en revanche imposé sur sa quote-part de revenus (financiers et/ou locatifs) réalisés au niveau de la SCPI (translucidité fiscale). Revenus locatifs fiscalisés dans la catégorie des revenus fonciers. Revenus financiers fiscalisés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.		Perception des acomptes de liquidation non imposables. Plus-values éventuelles sur les cessions d'actifs immobiliers fiscalisées dans la catégorie des plus-values immobilières.

## Points importants sur les revenus

- La SCPI Reximmo Patrimoine prévoit dans ses statuts la possibilité de distribuer des revenus annuels principalement assis sur les loyers encaissés. Ces revenus ne sont ni garantis ni automatiques, puisqu'ils dépendent des résultats annuels de la SCPI. Les décisions de distribution seront prises en Assemblée Générale des associés.
- A la date de lancement de Reximmo Patrimoine, les simulations financières réalisées sur le compte de résultat de la SCPI font apparaître que des premiers revenus pourraient être versés en 2014, au titre de l'année 2013, après la perception des premiers revenus locatifs.
- Le détenteur de parts est fiscalisé par transparence sur sa quote-part de revenus (financiers et fonciers) réalisés au niveau de la SCPI et non sur les revenus distribués.

## Reximmo Patrimoine : caractéristiques

<b>Dispositif fiscal de référence</b>	Dispositif « Malraux »
<b>Durée de vie statutaire de la SCPI</b>	15 ans maximum
<b>Durée de détention minimale (horizon de placement)</b>	Conservation des parts jusqu'à ce que l'ensemble des logements ait été loué pendant 9 ans, soit environ pendant 13 ans pour tenir compte des périodes de recherche d'investissements, de restauration et de mise en location. Dans le cas contraire, perte des avantages fiscaux accordés par la loi
<b>Prix de la part</b>	5 000 euros
<b>Minimum de souscription</b>	1 part, soit 5 000 euros
<b>Frais de souscription</b>	9,5 % TTC du prix de la souscription (dont 6,5 % de frais de collecte, non soumis à la TVA)
<b>Frais de gestion annuels</b>	11,96 % TTC maximum par an des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés
<b>Liquidité</b>	La liquidité du placement sera limitée. Les cessions sont contraintes par les obligations fiscales de détention des parts
<b>Délai de jouissance des parts</b>	1 <sup>er</sup> jour du mois au cours duquel intervient la souscription
<b>Versement de revenus</b>	Fréquence annuelle, sous réserve de l'approbation d'un montant à distribuer par l'Assemblée Générale de la SCPI. 1 <sup>ers</sup> revenus prévus en 2014, au titre de l'année 2013



## Amundi Immobilier

La note d'information de Reximmo Patrimoine doit être remise préalablement à toute souscription. Elle a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n°10-28 du 10/09/2010. La note d'information est également disponible sur simple demande auprès de la société de gestion de portefeuille, ou sur le site [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Conformément à l'article 422-8 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 17/09/2010.

La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L214-50 à L214-84 et R214-116 à 214-143 du Code Monétaire et Financier. La SCPI regroupe des épargnants "associés" qui en sont porteurs de parts. Elle relève de l'article 199 ter viciés du Code Général des Impôts, tel qu'issu de la loi de finances rectificative pour 2009 du 30 décembre 2009.

Elle a pour objet l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, sur le long terme. La société de gestion de la SCPI est agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Les associés désignent en leur sein un conseil de surveillance qui assiste la Société de gestion.

La comptabilité fait l'objet d'un rapport du Commissaire aux Comptes destiné à l'assemblée générale annuelle des associés.

Avant de souscrire, il est recommandé à l'épargnant de s'assurer par lui-même ou avec l'aide d'un conseiller fiscal que ce produit correspond à sa situation fiscale.

**09/2010** - Edité par Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033. Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros. Siège social : 91-93, Bd Pasteur 75710 Paris Cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837. Crédits photos : © Christophe Audebert / 123RF - Conception Art-six.com