

GESTION DE PATRIMOINE



## Reximmo Patrimoine 2

SCPI DE TYPE « MALRAUX »

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

Souscription ouverte jusqu'au 20 décembre 2011

La clôture de la période de souscription pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant la date prévue.



# AVERTISSEMENT

## Facteurs de risques

**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 5 au paragraphe « Objectif de rentabilité » et page 12 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 du Code Général des Impôts (ci-après « CGI »), article modifié par la Loi de Finances rectificative pour 2009 et par la Loi de Finances pour 2011) 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 200-0 A du CGI.
- Il s'agit d'un placement à long terme. Le souscripteur doit conserver ses parts pendant une durée de blocage 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 blocage de 9 ans court à compter de la première location du dernier logement restant à louer par la SCPI. La durée du placement à envisager est comprise entre 13 ans et 15 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, soit dans un délai de 15 ans.
- Le capital investi n'est pas garanti.
- L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'avantage fiscal lié à la souscription de parts de la SCPI pourrait être remis en cause dans l'hypothèse où les conditions prévues pour l'application du dispositif dit « Malraux » ne seraient pas respectées, telle que la conservation par les souscripteurs des parts souscrites pendant un délai d'au moins 9 ans à compter de la mise en location du dernier logement restant à louer par la SCPI.
- La location des logements doit prendre effet dans les douze mois suivant l'achèvement des travaux. Tout retard de mise en location des dits logements pourrait entraîner un risque de requalification fiscale pour le souscripteur à proportion de la quote-part des logements non loués.
- La liquidité du placement sera très limitée. 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. 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 dividendes distribués. La distribution des dividendes n'est pas garantie. Elle est soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des associés et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, de la date

de mise en location des immeubles, du niveau des loyers. Pendant une période d'environ 24 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine de la Société et à la réalisation des travaux de restauration des immeubles, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives et financières. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des immeubles, qui devrait intervenir à compter de 2014 et les premiers versements d'acomptes potentiels sur dividendes sont envisagés à compter de 2015.

- 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 montant qui n'est pas garanti, 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 2 doit être remise préalablement à toute souscription. Elle a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n° 11-26 du 12/08/2011.

## Transformation des SCPI en OPCI

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 a donné naissance aux Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI).

Les OPCI ont pour objet l'investissement dans les immeubles qu'ils donnent en location, qu'ils détiennent directement ou indirectement, suivant des règles fixées par l'ordonnance. Ils détiennent 10 % de liquidités minimum, afin d'assurer une liquidité permanente du marché des parts.

Les OPCI se déclinent sous deux formes juridiques différentes : la Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPPICAV) et le Fonds de Placement Immobilier (FPI). La SPPICAV est une société anonyme à capital variable dotée d'un conseil d'administration. Les revenus perçus par les associés, au titre des loyers, sont soumis à la fiscalité des valeurs mobilières. Le FPI est une copropriété composée d'actifs immobiliers, d'instruments financiers et d'actifs liquides, qui n'a pas la personnalité morale. Les revenus perçus par les associés, au titre des loyers, sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers.

En l'état actuel de la réglementation, les SCPI devront convoquer avant le 16 mai 2012 une Assemblée Générale Extraordinaire afin de soumettre au vote des associés la possibilité de se transformer en OPCI. Dans ce même temps, elles ont toujours la possibilité d'augmenter leur capital.

**Il est toutefois précisé que Reximmo Patrimoine 2 n'a pas vocation à se transformer en OPCI sous peine de perdre tous les avantages fiscaux propres au régime Malraux, néanmoins la Société de gestion devra respecter les dispositions de l'article L.214-84-3 du Code Monétaire et Financier ci-dessus rappelées.**

Investir, *via* une SCPI, dans de l'immobilier ancien à restaurer au cœur de villes historiques et bénéficier du dispositif fiscal « Malraux », sous réserve de conserver vos parts de 13 à 15 ans à compter de la date de souscription.

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

- La SCPI Reximmo Patrimoine 2 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 2 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 restauration des immeubles repose sur des prestataires professionnels. Un soin particulier est apporté en vue de pérenniser la qualité du patrimoine et d'optimiser les conditions de vente 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 de placement est comprise entre 13 ans (durée estimée nécessaire à la constitution du patrimoine, restauration et location des immeubles) et 15 ans (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 HT encaissés et produits financiers nets 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 d'acquisition, de restauration des actifs et de mise en location progressive du patrimoine, la Société de gestion percevra une rémunération forfaitaire de 17 940 euros TTC par trimestre payée par la SCPI, dans la limite de l'assiette disponible.
- La recherche et la sélection des biens immobiliers de qualité sont assurées par des professionnels en immobilier de la Société de gestion, moyennant des frais de recherche d'investissements des capitaux inclus dans le prix de souscription.
- De plus, la gestion des travaux de restauration et la gestion courante des actifs seront assurées 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 », en contrepartie d'une durée de conservation des parts de 13 à 15 ans à compter de la date de souscription (selon la réglementation fiscale en vigueur au 01/01/2011).

## ➤ Le dispositif « Malraux » depuis 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 ni restituable.
- 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).

**En contrepartie d'une conservation de ses parts de 13 à 15 ans, l'investisseur bénéficie d'une réduction directe de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de souscription** de 36 % du montant des dépenses éligibles pour les immeubles situés en secteur sauvegardé ou quartier ancien dégradé ou de 27 % du montant de ces mêmes dépenses pour les immeubles situés dans des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), aujourd'hui renommées aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AMVAP) par application des dispositions de l'article 28 de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010, dans la limite de 100 000 € par an et par foyer fiscal.

## ➤ Les avantages et les risques du dispositif fiscal « Malraux » pour le souscripteur dans le cadre de la SCPI

- Réduction d'impôt, dès l'année de la souscription, d'environ 20 % de l'investissement.

**Par exemple pour une somme investie de 50 000 € :**  
 **$50\,000 \times 93,5\%^{(1)} \times 65\%^{(2)} \times 33\%^{(3)} = \text{réduction de } 10\,000\text{€ environ.}$**

- 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 18 000 € par an plus 6 % 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<sup>(3)</sup> retenue précédemment 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 2, le montant d'investissement nécessaire pour atteindre cette **limite de 100 000 € de dépenses éligibles est d'environ 165 000 € (soit environ 33 parts de la SCPI Reximmo Patrimoine 2), ce qui offrirait une réduction d'impôt d'environ 33 000 € en reprenant l'estimation de 20 % susmentionnée.**
- Reximmo Patrimoine 2 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 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 2 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)<sup>(4)</sup>.

### Pour bénéficier des avantages du dispositif « Malraux » dans le cadre d'acquisition de parts de SCPI en contrepartie d'une conservation de ses parts de 13 à 15 ans, 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 logement restant à louer par la SCPI, soit environ pendant au moins 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 (entre la treizième et la quinzième année).

**L'avantage fiscal doit être apprécié par le souscripteur en fonction de sa situation patrimoniale et fiscale personnelle.** Le traitement fiscal est susceptible d'être modifié ultérieurement.

- (1) Investissement net des frais de collecte (6,5 % TTI, non soumis à la TVA).  
(2) Part minimale des sommes collectées allouées aux dépenses éligibles, comprenant essentiellement celles relatives aux travaux de restauration.  
(3) Sur la base d'une hypothèse d'un taux de réduction moyen pondéré en fonction des biens immobiliers acquis par la SCPI en secteurs sauvegardés et en ZPPAUP ou AMVAP, de 33 %, soit dans cet exemple, environ 70 % des appartements achetés seraient situés en secteurs sauvegardés associés à un taux de réduction de 36 % et 30 % en secteur ZPPAUP ou AMVAP associé à un taux de réduction de 27 % (ce taux est susceptible de varier en fonction de la localisation des biens immobiliers qui seront effectivement acquis par la SCPI).  
(4) Vente d'Immeuble à Rénover.





## Reximmo Patrimoine 2, SCPI de type « Malraux »

### ➤ Professionnalisation de l'investissement immobilier

- La gestion de Reximmo Patrimoine 2 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 ». La SCPI Reximmo Patrimoine commercialisée en 2010 a réalisé une collecte de 28 millions €, ce qui la place en première position sur ce type d'offre (Sources IEIF – Le marché des parts 2010 – Cahier Statistique - février 2011). Il est néanmoins précisé que la collecte passée ne préjuge pas des campagnes de collectes futures.

### Points de vigilance pour le souscripteur

- Reximmo Patrimoine 2 est un investissement long terme (de 13 ans 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 de la SCPI.
- La SCPI ne prévoit pas de distribution de dividende les premières années, dans l'attente de ses revenus locatifs. Il est envisagé la distribution d'acomptes potentiels sur dividendes potentiels en 2015.
- Si vous souhaitez avoir recours au crédit pour acheter vos parts de SCPI et bénéficier ainsi de la déduction fiscale des intérêts d'emprunt, votre conseiller peut évaluer avec vous l'opportunité et les risques d'un recours à l'endettement en fonction de votre situation patrimoniale personnelle. En cas de baisse significative du marché immobilier, vous pourriez subir une dévaluation de vos parts et être dans l'impossibilité de rembourser votre emprunt par la revente des parts.

### ➤ Un accompagnement tout au long de l'investissement pour informer et aider le souscripteur dans ses démarches administratives

- 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 fiscal spécifique à Reximmo Patrimoine 2 lui sera adressé 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 2.

### Points importants sur les revenus potentiels

- La SCPI Reximmo Patrimoine 2 prévoit dans ses statuts la possibilité de distribuer annuellement des revenus potentiels 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. Il est rappelé au souscripteur que pendant la période de constitution du patrimoine, de restauration et de mise en location des appartements, période estimée à 3-4 ans, la SCPI ne percevra pas ou peu de recettes locatives.
- À la date de lancement de Reximmo Patrimoine 2, les simulations financières réalisées sur le compte de résultat de la SCPI font apparaître que les premiers revenus potentiels pourraient être distribués en 2015, sous forme d'acomptes sur dividendes, après la perception des premiers revenus locatifs potentiels.
- 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.

## ➤ Caractéristiques

Dispositif fiscal de référence	Dispositif « Malraux ».
Durée	La durée de placement est de 13 à 15 ans. Elle comprend : - Une durée de conservation des parts de 9 ans à compter de la location effective du dernier logement restant à louer par la SCPI (durée de location des actifs immobiliers) soit environ pendant au moins 13 ans à compter de la fin de la période de souscription de la SCPI, sauf à perdre l'avantage fiscal. - La durée de constitution du patrimoine, de restauration et de mise en location des actifs.  La durée de vie statutaire de la SCPI est de 15 ans sauf décision de dissolution ou prorogation de la Société.
Prix de la part	5 000 € (commission de souscription incluse).
Minimum de souscription	1 part, soit 5 000 €.
Ouverture de la souscription	1 <sup>er</sup> octobre 2011.
Clôture de la souscription	20 décembre 2011. La clôture de la période de souscription pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant la date prévue.
Commission de souscription	9,5 % TTC (9 % HT) du prix de la souscription couvrant les frais de collecte de capitaux à hauteur de 6,5 % TTI (non soumis à la TVA) et les frais de recherche d'investissement, de préparation et de réalisation des augmentations de capital à hauteur de 3 % TTC (2,5 % HT).
Commission de gestion annuelle	11,96 % TTC (10 % HT) maximum par an des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés.
Liquidité	La liquidité du placement sera très limitée car l'avantage fiscal ne peut être transmis à un tiers.
Délai de jouissance des parts	1 <sup>er</sup> jour du mois suivant la date de souscription. Il est rappelé au souscripteur que pendant la période de constitution du patrimoine, de restauration et de mise en location des appartements, période estimée à 3-4 ans, la SCPI ne percevra pas ou peu de recettes locatives.
Versement de revenus potentiels	Fréquence annuelle, sous réserve de l'approbation d'un montant à distribuer par l'Assemblée Générale des associés. Premiers revenus potentiels en 2015, sous forme d'acomptes sur dividendes.

## ➤ Le cycle de vie de la SCPI

Calendrier estimé	2011 - 2013	2014 - 2015	2014 - 2025	2024 - 2026
Étapes	Collecte, investissements et travaux de restauration	Livraison des actifs et mise en location	Gestion locative	Liquidation de la SCPI
Revenus potentiels de la SCPI	Revenus financiers potentiels issus du placement sur des supports monétaires des fonds collectés.	Les revenus financiers potentiels baissent au profit des revenus locatifs potentiels au fur et à mesure des livraisons et des mises en location des appartements.		Les revenus locatifs baissent au fur et à mesure des ventes d'appartements qui génèrent en contrepartie des disponibilités financières.
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 distribués 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.



La note d'information de Reximmo Patrimoine 2 doit être remise préalablement à toute souscription. Elle a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n°11-26 du 12/08/2011. 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 31/08/2011.

La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L. 214-50 à L. 214-84 et R. 214-116 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 du Code Général des Impôts, tel qu'issu de la loi de finances pour 2011 du 30 décembre 2010.

Elle a pour objet exclusif 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.

09/2011 - Édité 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 €.  
Siège social : 91-93, bd Pasteur  
75710 Paris Cedex 15 - France  
RCS Paris 315 429 837.