



Reximmo Patrimoine 3

SCPI DE TYPE "MALRAUX"

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

Souscription ouverte jusqu'au 20 décembre 2013

La première période de commercialisation s'achève le 20 décembre 2012.

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



Le bon sens a de l'avenir

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 3 au paragraphe “Objectif de rentabilité” et page 7 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 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 restant à louer. La durée du placement à envisager est comprise entre 14 ans et 15 ans, durée statutaire de la SCPI, sauf décision de prorogation ou de dissolution anticipée, 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.
- Cet investissement comporte un risque de perte en capital.
- 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.

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

- Des éventuels dividendes versés. Le versement des dividendes n’est pas garanti 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 et du niveau des loyers ;

Pendant une période estimée à 36 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. Pendant cette période, la société libèrera progressivement ses fonds en fonction de la signature des actes d’acquisition (VIR) et des appels de fonds correspondant aux règlements progressifs des travaux de restauration. La société placera sa trésorerie sur des supports financiers sans risque, le produit de ces placements représentera l’essentiel des revenus de la société. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu’à compter de la mise en location des immeubles, qui devrait intervenir en 2016.

- Du montant du capital qui sera perçu par le souscripteur, soit lors de la vente des parts, soit lors de la dissolution 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 3 doit vous être remise préalablement à toute souscription. Elle a reçu de l’AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n°12-08 du 11/04/2012.

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 14 à 15 ans à compter de la souscription.

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

- La SCPI Reximmo Patrimoine 3 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 3 repose sur un processus de sélection qui vise des immeubles ayant un nombre limité d'appartements, dotés 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 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 de 5 000 euros (soit deux parts), le souscripteur bénéficie du dispositif fiscal "Malraux" et participe à la préservation du patrimoine français. La durée de placement est comprise entre 14 et 15 ans (durée estimée nécessaire à la réalisation du cycle de vie de la SCPI, comprenant la constitution du patrimoine, la restauration, la location de chaque immeuble pendant 9 ans et la période de liquidation des immeubles).
- 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 la période d'acquisition, de restauration des actifs et de mise en location progressive du patrimoine, la commission annuelle de gestion minimum est fixée à 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. Ces expertises constituent une vraie différence par rapport à un investissement en direct pour lequel ces opérations ne sont pas automatiquement réalisées.



Le dispositif fiscal “Malraux”, (selon la réglementation fiscale en vigueur au 01/01/2012).

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 ni 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 (dispositif VIR - décret du 18 décembre 2008).
- L'obligation pour la société de louer nu les appartements (à usage d'habitation principale du locataire) pendant une durée de 9 ans minimum – les logements doivent être loués au plus tard un an après l'achèvement des travaux de restauration.

En contrepartie d'une conservation de ses parts de 14 à 15 ans, l'investisseur bénéficie d'une réduction directe de l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année de souscription, dans la limite de 100 000 euros par an et par foyer fiscal :

- de 30 % du montant des dépenses éligibles pour les immeubles situés en secteur sauvegardé ou quartier ancien dégradé,
- ou de 22 % 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.

Les avantages et les risques du dispositif fiscal “Malraux” pour le souscripteur dans le cadre de la SCPI :

- Une réduction d'impôts dès l'année de souscription d'environ 18 % du montant investi.

Le taux effectif de réduction d'impôt sur le revenu est susceptible de varier en fonction de deux éléments :

- la répartition des biens immobiliers acquis par la SCPI entre ceux qui seront situés dans un secteur sauvegardé (associés à un taux de réduction de 30 %) et ceux qui seront situés dans une ZPPAUP ou AMVAP (associés à un taux de réduction de 22 %) ;
- la proportion des montants souscrits affectés aux dépenses éligibles à la réduction d'impôt, proportion qui devrait être comprise entre 65 % et 68 %.

Exemple de calcul de la réduction d'impôt, pour une somme investie de 50 000 euros :

$50\,000 \times 92\%^{(1)} \times 67\%^{(2)} \times 29\%^{(3)} = 8\,937$ euros de réduction d'impôt au titre de l'année de souscription.

Le taux de réduction d'impôt définitif est annoncé par la Société de gestion à la fin du 1^{er} trimestre de l'année suivant la date de souscription. Ce taux sera fonction de la répartition géographique des investissements de la SCPI.

- La limite annuelle de 100 000 euros 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 3, le montant d'investissement nécessaire pour atteindre

cette limite de 100 000 euros de dépenses éligibles est d'environ 160 000 euros (soit 64 parts de la SCPI Reximmo Patrimoine 3), ce qui offrirait une réduction d'impôt d'environ 29 000 euros selon l'exemple susmentionné.

- Reximmo Patrimoine 3 privilégiera l'acquisition d'immeubles en secteurs sauvegardés ou en quartiers anciens dégradés. Elle se portera acquéreur des actifs dès lors que les permis de construire seront accordés et purgés des recours des tiers. Pour l'acquisition de ces actifs à restaurer, Reximmo Patrimoine 3 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).
- 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.
- Dispositif cumulable avec les dispositifs fiscaux actuellement en vigueur portant sur d'autres investissements, réduction prise en compte, dans la limite du plafonnement global des niches fiscales fixé actuellement à 18 000 euros par an plus 4 % du revenu imposable. (article 200-0 A du CGI).

Pour bénéficier des avantages du dispositif “Malraux” dans le cadre d'acquisition de parts de SCPI et en contrepartie d'une conservation des parts de 14 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 14 ans à compter de la date 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 quatorzième 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 (8 % TTI, non soumis à la TVA).

(2) : Part des sommes collectées allouées aux dépenses éligibles, comprenant essentiellement celles relatives aux travaux de restauration.

(3) : Taux de réduction moyen pondéré en fonction de la répartition des biens immobiliers acquis par la SCPI entre secteurs sauvegardés et ZPPAUP ou AMVAP. Dans cet exemple, environ 90 % des appartements seraient situés en secteurs sauvegardés associés à un taux de réduction de 30 %, le reste du patrimoine (soit 10 %) seraient situés en secteur ZPPAUP ou AMVAP associé à un taux de réduction de 22 % (ce taux varie en fonction de la localisation des biens immobiliers qui seront effectivement acquis par la SCPI).



Reximmo Patrimoine 3, SCPI de type “Malraux”

➤ Professionnalisation de l’investissement immobilier

- La gestion de Reximmo Patrimoine 3 est assurée par Amundi Immobilier, spécialisée dans la gestion d’actifs immobiliers pour compte de tiers sur le marché français depuis près de 40 ans.
- 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 d’euros. Reximmo Patrimoine 2, commercialisée en 2011, a collecté 23 millions d’euros. Ainsi Amundi Immobilier se situe en première position sur ce type d’offre (*Source Amundi Immobilier*). Il est néanmoins précisé que la collecte passée ne préjuge pas des campagnes de collectes futures.

Points de vigilance pour le souscripteur

- Reximmo Patrimoine 3 est un investissement de long terme (de 14 ans à 15 ans, durée statutaire de la SCPI, sauf décision de prorogation).
- 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 2016.

Si vous souhaitez financer l’achat de vos parts de SCPI à l’aide d’un prêt bancaire (notamment par l’utilisation possible des droits à PEL pour ceux ouverts avant le 01/03/2011 ou CEL) et bénéficier ainsi de la déduction fiscale des intérêts d’emprunt sur les revenus fonciers, votre conseiller peut évaluer avec vous l’opportunité et les risques d’un recours à l’endettement en fonction de votre situation patrimoniale personnelle.

L’attention est attirée sur les risques associés à un financement :

- vous ne devez pas tenir compte exclusivement des revenus provenant de la SCPI, compte tenu de leur caractère aléatoire, pour faire face à vos obligations de remboursement ;
- en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, vos parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital ;
- enfin, en cas de vente de vos parts de la SCPI à un prix décoté en raison d’une baisse significative du marché immobilier, vous devrez compenser la différence éventuelle existant entre le capital restant dû (en vue de rembourser le solde du prêt) et le montant issu de la vente de vos 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). 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 3 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 3.

Points importants sur les revenus potentiels

- La SCPI Reximmo Patrimoine 3 prévoit dans ses statuts la possibilité de distribuer annuellement des revenus potentiels provenant principalement des 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 3, les simulations financières réalisées sur le compte de résultat de la SCPI font apparaître que les premiers revenus potentiels pourraient être distribués en 2016, sous forme d’acomptes sur dividendes, après la perception des premiers revenus locatifs potentiels.
- Le détenteur de parts est fiscalisé sur sa quote-part de revenus (financiers et fonciers) réalisés au niveau de la SCPI et non sur les revenus distribués ; on parle de transparence fiscale.

Reximmo Patrimoine 3 - Caractéristiques

Dispositif fiscal de référence	Dispositif "Malraux".
Durée	La durée de placement est de 14 à 15 ans. Elle comprend : <ul style="list-style-type: none"> la durée de constitution du patrimoine, de restauration et de mise en location des actifs ; la 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 14 ans à compter de la date de souscription de la SCPI, sauf à perdre l'avantage fiscal. 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	2 500 euros (commission de souscription incluse).
Minimum de souscription	5 000 euros (soit 2 parts).
Ouverture de la souscription	24 avril 2012.
Clôture de la souscription	20 décembre 2013. 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* (9,25 % HT) du prix de la souscription couvrant les frais de collecte de capitaux à hauteur de 8 % 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 1,5 % TTC (1,25 % 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 ^{er} 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 2016, sous forme d'acomptes sur dividendes.

* Au taux de TVA en vigueur au 01/01/2012.

➤ Le cycle de vie de la SCPI

Calendrier estimé	2012-2015	2015-2016	2016-2026	2025-2027
Étapes	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 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	Avantage fiscal au titre de l'année de souscription. 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.		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 3 doit être remise préalablement à toute souscription. Elle a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n°12-08 du 11/04/2012. 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

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 18/04/2012.

La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L214-50 à L214-84-3 et R214-116-1 à 214-143 du Code Monétaire et Financier. La SCPI regroupe des épargnants "associés" qui en sont porteurs de parts.

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.

Avril 2012 - Rédigé 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, boulevard Pasteur 75710 Paris Cedex 15, France. RCS Paris 315 429 837.