

Reximmo Patrimoine 4



SCPI de type « Malraux ». Un investissement indirect dans de l'immobilier ancien au cœur des villes historiques

Souscription jusqu'au 16 décembre 2014

*- Pour bénéficier du dispositif fiscal « Malraux » en 2014, souscription jusqu'au 16 décembre 2014
- Pour bénéficier du dispositif fiscal « Malraux » en 2015, souscription du 1^{er} janvier 2015 jusqu'au 16 décembre 2015.
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 des parts d'une SCPI de type « Malraux », le souscripteur doit tenir compte des éléments et risques suivants :

- Cet investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe « Objectifs de Rentabilité » et 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 et codifiée à l'article 199 *tervicies* du Code Général des Impôts ci-après « CGI », s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas dans le cadre de l'impôt sur les sociétés).

La réduction d'impôt bénéficie aux personnes physiques et aux associés personnes physiques de certaines sociétés, à condition que ces personnes soient domiciliées fiscalement en France et que le produit de la location de l'immeuble soit imposé dans la catégorie des revenus fonciers (cf. paragraphe « Régime fiscal » de la Note d'Information).

Depuis le 1^{er} janvier 2013, le dispositif Malraux n'entre plus, sous certaines conditions, dans le mécanisme dit de plafonnement des « niches fiscales » visé à l'article 200-0 A du CGI.

La réduction d'impôt Malraux est calculée sur le montant des dépenses éligibles retenues dans la limite annuelle de 100 000 € par foyer fiscal.

- 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 location effective du dernier bien immobilier restant à louer. La durée du placement à envisager est de 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. Ce délai pouvant être porté à 17 ans dans l'hypothèse où la totalité des actifs n'aurait pas été vendue à l'issue de la durée de vie de la SCPI.
- Si la souscription de parts est réalisée avec recours à l'emprunt, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital et de l'avantage fiscal. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.
- 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. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de Reximmo Patrimoine 4 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 SCPI et à la réalisation des travaux de restauration des immeubles, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives. Pendant cette période, la SCPI libèrera progressivement ses fonds en fonction de la signature des actes d'acquisition et des appels de fonds correspondant aux règlements progressifs des travaux de restauration. La SCPI placera sa trésorerie sur des supports financiers sans risque, le produit de ces placements représentera l'essentiel des revenus de la SCPI pendant la période de constitution du patrimoine. La SCPI ne commencera à percevoir des loyers qu'à compter de la mise en location des immeubles, qui devrait intervenir en 2017. Les premiers dividendes correspondant aux revenus de la location perçus par la SCPI pourraient être versés à compter de l'année 2018.
- 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.

Reximmo Patrimoine 4

SCPI de type « Malraux »



Reximmo Patrimoine 4 est une SCPI investie dans de l'immobilier ancien à restaurer au cœur des villes historiques dans le cadre du dispositif fiscal « Malraux ».

Investir via une SCPI dans un patrimoine immobilier de caractère au cœur des centres villes historiques

- La SCPI Reximmo Patrimoine 4 a pour vocation la détention d'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. Reximmo Patrimoine 4 privilégiera l'acquisition d'immeubles en secteurs sauvegardés ou en quartiers anciens dégradés.
 - La stratégie d'investissement de Reximmo Patrimoine 4 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. Elle se portera acquéreur des actifs dès lors que les permis de construire seront accordés et purgés des recours des tiers.
 - La restauration des immeubles est réalisée par des professionnels spécialisés dans la restauration d'immeubles anciens. Un soin particulier est apporté à la restauration en vue de pérenniser la qualité du patrimoine et d'optimiser les conditions de revente des immeubles à l'échéance.
- L'objectif est également de permettre aux souscripteurs d'avoir ainsi accès, collectivement par le biais de la SCPI, à des actifs qu'il leur serait plus difficile d'acquérir, de rénover et de louer en qualité d'investisseur individuel. Il s'agit d'un placement à long terme avec une durée d'investissement de 15 ans qui correspond à la durée de vie statutaire de la SCPI. Ce délai pouvant être porté à 17 ans si la totalité des immeubles n'était pas vendue à l'issue des 15 ans. Par ailleurs, le délai et le prix de cession des immeubles lors de la liquidation de la SCPI, pourraient être impactés négativement par des conditions de marché défavorables. Ni le capital ni le rendement ne sont garantis.

La fiscalité du dispositif « Malraux » (selon la réglementation fiscale au 01/01/2014)

Reximmo Patrimoine 4 est une SCPI de type « Malraux » qui permet de bénéficier d'une réduction d'impôt dès l'année de souscription de l'ordre de **17 % du montant investi** (taux de réduction cible : il s'agit d'un objectif et non d'une garantie). 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, il est fonction du montant des travaux engagés et de la répartition géographique des investissements de la SCPI (cf. paragraphe « Objectifs de rentabilité » de la Note d'Information).

- **Le dispositif « Malraux » est un dispositif fiscal cumulable, sous certaines conditions, avec certains dispositifs fiscaux en vigueur** portant sur d'autres investissements.
- **Le dispositif Malraux n'entre pas dans le plafonnement des niches fiscales.**
- La SCPI doit louer les appartements nus (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 sauf à perdre l'avantage fiscal.

La réduction d'impôt est calculée sur la fraction du montant de la souscription affectée au financement des dépenses ouvrant droit à réduction (telles que travaux, réparation, amélioration...). Le montant des dépenses engagées par la SCPI sera compris entre 65 % et 68 % du montant souscrit hors frais de collecte sans dépasser un plafond de 100 000 € par an et par foyer fiscal, ce qui correspond dans le cas de Reximmo Patrimoine 4 à une souscription de l'ordre de 160 000 € ce qui offrirait une réduction d'impôt d'environ 27 000 €. Au moins 30 % du montant net de la souscription doivent être consacrés à l'acquisition des immeubles. L'avantage fiscal doit être apprécié par le souscripteur en fonction de sa situation patrimoniale et fiscale personnelle. La fiscalité est susceptible d'être modifiée ultérieurement.

Pour bénéficier de cet avantage fiscal, l'investisseur doit en outre :

- 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 15 ans à compter de la date de souscription des parts de la SCPI ;

- 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.

Il existe un risque de perte de l'avantage fiscal en cas de revente sur le marché secondaire avant le 31 décembre de la neuvième année suivant celle de la location du dernier actif restant à louer. L'avantage fiscal n'étant pas transmissible, la SCPI aura une liquidité et un marché secondaire quasi inexistant durant toute sa durée de vie.

Le mécanisme du dispositif de la SCPI Reximmo Patrimoine 4

Le régime fiscal "Malraux" (article 199 *tervicies* du Code Général des Impôts) permet de bénéficier dès l'année de souscription d'une réduction d'impôt aux taux actuellement en vigueur :

de 30 % du montant des dépenses pour les immeubles situés en secteur sauvegardé ou dans un Quartier Ancien Dégradé (QAD) ;

de 22 % du montant des dépenses pour les immeubles situés en AMVAP ou en ZPPAUP⁽⁴⁾.

Reximmo Patrimoine 4 a pour objectif d'investir au moins 65 % du montant net de la souscription dans les dépenses éligibles aux travaux de rénovation.

A titre d'exemple, pour une souscription de 50 000 €, la réduction d'impôt s'élève à :

► **50 000 x 92 %⁽¹⁾ x 66 %⁽²⁾ x 28 %⁽³⁾ = 8500 €, soit 17 % de la souscription**

(1) Souscription nette de frais de collecte (8 % TTI - Toutes Taxes Incluses - non soumis à la TVA).

(2) Part des sommes collectées allouées aux dépenses éligibles comprenant majoritairement les travaux de restauration.

(3) Taux de réduction d'impôt résultant de la moyenne des taux de 22 % et de 30 % en fonction du poids des dépenses affectées aux différentes zones d'investissement.

(4) AMVAP : Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ; ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Une gestion professionnelle

La souscription de parts de la SCPI Reximmo Patrimoine 4 permet de déléguer l'ensemble des contraintes d'un investissement dans de l'immobilier et de surcroît dans le cadre du dispositif « Malraux » à des équipes de professionnels de l'immobilier en contrepartie d'une commission de gestion annuelle (maximum 12 % TTC des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés par la SCPI).

La société de gestion s'assurera du respect des contraintes liées à un investissement dans le cadre du dispositif fiscal Malraux :

- respect de toutes les contraintes fiscales associées au dispositif « Malraux » dont l'affectation du montant de la souscription entre le foncier et les travaux. Ainsi, 30 % au moins du montant net de la souscription doivent être

consacrés à l'acquisition des immeubles et 65 % au moins du montant net de la souscription doivent financer les dépenses éligibles (dépenses visées à l'article 199 *tervicies* II du CGI, comprenant essentiellement les dépenses relatives aux travaux de restauration) ;

- pilotage des travaux et de leur paiement conformément à la législation en vigueur et selon les modalités d'application du dispositif Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) pour les immeubles acquis dans le cadre de ce régime juridique ;

- location des appartements pendant une durée de 9 ans minimum, au plus tard un an après l'achèvement des travaux.

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.

La société de gestion pilotera entre autres, en contrepartie d'une commission de gestion :

La recherche et la sélection des biens, les transactions immobilières et leur suivi, la recherche et la gestion des locataires, l'encaissement des loyers et la revente finale des biens, en contrepartie d'une commission de gestion annuelle, directement facturée au niveau de la SCPI. La SCPI ne prévoit pas de distribution de dividendes les

premières années, dans l'attente de ses revenus locatifs.

La SCPI Reximmo Patrimoine 4 est gérée par Amundi Immobilier, filiale du Groupe Amundi, issue du rapprochement de sociétés de gestion ayant plus de 40 ans d'expérience dans la gestion d'actifs immobiliers. Amundi Immobilier bénéficie d'une forte capacité à capter et négocier les meilleures opportunités.

Amundi Immobilier est le n°1 en encours sur les SCPI « Malraux » avec environ 138 millions d'euros de capitalisation au 31 décembre 2013. La SCPI Reximmo Patrimoine 3 a, quant à elle, collecté un peu plus de 69 millions €, ce qui en fait la SCPI n°1 en collecte sur les produits « Malraux » (Sources IEIF - février 2014). Il est néanmoins précisé que la collecte passée ne préjuge pas des campagnes de collectes futures. La performance n'est pas garantie. Il existe un risque de perte en capital à terme selon l'état du marché immobilier résidentiel français à l'échéance de la SCPI.

La simplicité procurée par une SCPI

- L'immobilier résidentiel ancien de qualité au cœur des villes historiques dès 5 000 euros (soit deux parts), et une participation à la préservation du patrimoine français.
- Un investissement diversifié par le nombre d'immeubles en portefeuille, par les différentes localisations des logements acquis et par le nombre de locataires.
- Des revenus complémentaires potentiels, issus principalement de la location des logements, distribués sur décision de l'assemblée générale annuelle de la SCPI. La distribution des revenus fonciers ne pourra intervenir qu'une fois le patrimoine de la SCPI constitué et les logements rénovés, livrés et loués.*
- Un accompagnement dans le cadre de la déclaration des revenus avec l'envoi aux associés de leur

attestation fiscale. Le souscripteur bénéficie également de l'appui du cabinet d'avocats de la SCPI qu'il peut questionner tout au long de la vie de la SCPI, sur l'ensemble des aspects juridiques et fiscaux concernant Reximmo Patrimoine 4, sur simple demande auprès de la Société de gestion.

La rentabilité de la SCPI Reximmo Patrimoine 4 ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non au vu des seuls avantages fiscaux.

* Les SCPI sont soumises aux dispositions de l'article 239 septies du Code Général des Impôts prévoyant l'imposition du revenu au niveau des associés et non à celui de la SCPI elle-même. Chaque associé personne physique (ou société non commerciale) est imposé, non pas sur le revenu qu'il perçoit mais sur sa part, calculée au prorata de ses droits, sur le revenu brut de la SCPI. Ce revenu brut est imposable selon leur composition, c'est-à-dire le régime des revenus financiers et/ou celui des revenus fonciers.



Reximmo Patrimoine 4

Caractéristiques (TVA en vigueur au 01/01/2014)

Dispositif fiscal de référence	Dispositif « Malraux »
Durée	La durée de vie statutaire de la SCPI est de 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 15 ans à compter de la date de souscription de la SCPI, sauf à perdre l'avantage fiscal. Cette durée peut être portée à 17 ans si la totalité des immeubles n'était pas vendue au terme des 15 ans.
Prix de la part	2 500 euros (commission de souscription incluse)
Minimum de souscription	5 000 euros (soit 2 parts)
Clôture de la souscription	16 décembre 2015. Pour bénéficiaire du dispositif fiscal « Malraux » en 2014, souscription jusqu'au 16 décembre 2014. Pour bénéficiaire du dispositif fiscal « Malraux » en 2015, souscription jusqu'au 16 décembre 2015. La clôture de la période de souscription pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant la date prévue.
FRAIS SUPPORTÉS DIRECTEMENT PAR LE CLIENT	
Commission de souscription	9,5 % TTC* du prix de la souscription couvrant les frais de collecte de capitaux à hauteur de 8 % TTI - Toutes Taxes Inclues - (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 cession de parts	Pour toutes cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion, transmissions de parts par voie de succession, divorce ou donation : il est dû à la Société de Gestion un forfait de 120 euros TTC (100 € HT) par cessionnaire ou par bénéficiaire, pour frais de constitution de dossier. Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit. Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L 214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion percevra une commission d'intervention de 6 % TTI du montant de la transaction à la charge de l'acquéreur. L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement calculés sur le prix de cession des parts (au taux actuel en vigueur de 5 %).
FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI	
Commissions de gestion**	12 % TTC* (10 % HT) maximum par an des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés. Pendant la période d'amorçage de la SCPI, la société de gestion percevra une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant de 0,25 % hors taxes soit 0,30 % TTC, calculée sur le montant des travaux effectués. Après cette période d'amorçage, le montant maximum de cette commission sera plafonné à 3 % hors taxes soit 3,60 % TTC, du montant des travaux effectués et sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale. La Société de Gestion prélèvera la commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux au fur et à mesure du décaissement des travaux.
Commission d'arbitrage et de liquidation	2,40 % TTC maximum (2 % HT) de la valeur des actifs immobiliers faisant l'objet de la liquidation ou de l'arbitrage. Commission votée en Assemblée Générale Extraordinaire lors du prononcé de la liquidation ou de l'arbitrage.
Liquidité	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.
Délai de jouissance des parts	Dernier jour du mois de la 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 trimestrielle, sous réserve de l'approbation annuelle d'un montant à distribuer par l'Assemblée Générale des Associés.

* Au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014.

** Il est rappelé que compte tenu de l'avantage fiscal attaché à la souscription, non transmissible, les possibilités de cession de parts seront très limitées.

Le cycle de vie prévisionnel de la SCPI

	2014 2018	2018 2027	2027 - 2029 (*+ 2 ans)
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 potentiels issus du placement sur des supports monétaires des fonds collectés.	Les revenus financiers potentiels baissent 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 (indépendamment de toute distribution). Revenus financiers fiscalisés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers. Avantage fiscal au titre de l'année de souscription.	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 (indépendamment de toute distribution). Revenus locatifs fiscalisés dans la catégorie des revenus fonciers. Revenus financiers fiscalisés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.	Perception le cas échéant des acomptes de liquidation non imposables. Plus-values éventuelles sur les cessions d'actifs immobiliers fiscalisées dans la catégorie des plus-values immobilières.

(* Le délai de vie de la SCPI pourra atteindre 17 ans dans l'hypothèse où la totalité des actifs n'aurait pas été vendue à l'issue de la durée de vie statutaire de 15 ans).



La note d'information de la SCPI Reximmo Patrimoine 4 doit être remise préalablement à toute souscription. Elle a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n°14-28 en date de vendredi 5 septembre 2014. 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 422-196 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 15 septembre 2014.

La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L214-86 à L214-120 et R214-130 à 214-160 du Code Monétaire et Financier. La SCPI regroupe des épargnants "associés" qui en sont porteurs de parts.

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.

Ce document n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des Etats Unis d'Amérique et des « US Persons », telle que cette expression est définie par la « Régulation » de la Securities and Exchange Commission en vertu du US Securities Act de 1933.

La société de gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification et de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République Française et le Gouvernement des Etats-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en œuvre la loi relative au respect des obligations fiscales concernant les comptes étrangers (dite "Loi FATCA") en date du 14 novembre 2013 (l'"Accord") et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord. Le souscripteur devra s'engager à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.