REXIMMO PATRIMOINE 4

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
au capital de 765 000 euros
91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris
804 104 180 RCS PARIS

Société en liquidation

NOTE D'INFORMATION

Mise à disposition du public

Date de mise à jour 21/11/2025

REXIMMO PATRIMOINE 4
Société Civile de Placement Immobilier
Au capital de 765 000 euros
91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris
RCS PARIS

NOTE D'INFORMATION

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT 3

FACTEURS DE RISQUES 3

INTRODUCTION 5

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS 5
2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 5
3. OBJECTIFS DE RENTABILITE 7
4. CAPITAL SOCIAL INITIAL 9
5. RESPONSABILITE DES ASSOCIES 9
6. ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES TITRES 10
7. VALORISATION DE LA SCPI 10

I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS 11

1. PARTS SOCIALES 11
2. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 11
3. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 12
4. JOUISSANCE DES PARTS 12
5. DETAILS DES CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC 13
6. GARANTIE BANCAIRE 14
7. RESTRICTIONS A L'EGARD DES « U.S. PERSON » 14
8. OBLIGATIONS RELATIVES A LA LOI FATCA 15
9. REGLEMENT (UE) 2019/2088 SUR LA PUBLICATION D'INFORMATIONS EN MATIERE DE DURABILITE DANS LE SECTEUR DES SERVICES FINANCIERS (DIT « REGLEMENT DISCLOSURE ») 15
10. REGLEMENT (UE) (UE) 2020/852 (DIT « REGLEMENT SUR LA TAXONOMIE ») SUR LA MISE EN PLACE D'UN CADRE VISANT A FAVORISER LES INVESTISSEMENTS DURABLES ET MODIFIANT LE REGLEMENT DISCLOSURE. 16

II. MODALITES DE SORTIE 16

1. CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION 16
2. CESSION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION 17
3. AGREMENT DONNE PAR LA SOCIETE DE GESTION : 21
4. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU MARCHE DES PARTS 21

III. FRAIS 22

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SCPI 24

1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES 24
2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES 26
3. PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS 26
4. CONVENTIONS PARTICULIERES 26
5. REGIME FISCAL 26
6. MODALITES D'INFORMATION 33
7. MODALITES DU DEMARCHAGE ET DE LA PUBLICITE 33

1. LA SCPI 35
2. ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE STATUTAIREMENT 35
3. CONSEIL DE SURVEILLANCE 36
4. COMMISSAIRES AUX COMPTES 36
5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION 37
6. DEPOSITAIRE 37
7. INFORMATION 37
8. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION 37

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 au paragraphe « OBJECTIFS DE RENTABILITE» et au paragraphe « Régime fiscal » de la présente note.

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 de l'impôt sur les sociétés).

La réduction d'impôt[1] 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 1er 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, financé par la souscription des parts concernées, restant à louer et ce, quelle que soit la date d'acquisition du bien. 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.

• Risque en matière de durabilité : il s'agit du risque lié à un évènement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

• 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.

[1] Les règles fiscales qui encadrent cette réduction d'impôt, telles qu'elles sont rappelées dans la présente note, sont celles issues de la législation en vigueur applicable aux souscriptions des parts de la SCPI telles qu'intervenues dans le cadre des périodes de souscriptions clôturées en décembre 2014 et 2015.

- 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.

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

REXIMMO PATRIMOINE 4 est gérée par Amundi Immobilier, Société de Gestion de portefeuille du Groupe Amundi, et titulaire de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers, n° GP 07 000033 délivré le 26 juin 2007 (« Société de Gestion »).

Le capital initial de la SCPI, soit 765 000 euros, divisé en 360 parts de 2 125 euros de valeur nominale chacune, a été souscrit par les associés fondateurs suivants :

Associés fondateurs	Nombre de parts souscrites	Montant total du capital souscrit (€)	Montant total de la souscription (prime d'émission incluse) (€)
Amundi	1	2 125	2 500
Société Générale Gestion	1	2 125	2 500
BFT Gestion	1	2 125	2 500
Amundi Private Equity Funds	1	2 125	2 500
Amundi Immobilier	1	2 125	2 500
Amundi India Holding	1	2 125	2 500
Amundi Group	354	752 500	885 000
Total	360	765 000	900 000

Outre le versement de 2 125 euros par part de valeur nominale, les associés fondateurs ont versé une prime d'émission de 375 euros par part incluant une commission de souscription de 237.50 euros TTC par part. Pour les modalités de calcul de la commission de souscription se reporter au paragraphe « détails des conditions de la première souscription offerte au public ».

La souscription des membres fondateurs a été effective en date du 21 juillet 2014.

Conformément à l'article L.214-86 du Code monétaire et financier, les parts détenues par les associés fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

Les parts de ces associés fondateurs portent jouissance le premier jour du mois suivant la souscription.

REXIMMO PATRIMOINE 4 est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'AMF (« RGAMF ») et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note d'information et ses statuts.

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

REXIMMO PATRIMOINE 4 a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier composé d'immeubles ou parties d'immeubles d'habitation et de commerces en rez-de-chaussée (en ce compris les immeubles originellement destinés à l'habitation et réaffectés à cet usage ou les immeubles affectés à un usage autre que l'habitation n'ayant pas été originellement destinés à l'habitation et dont le produit de la location est imposé dans la catégorie des revenus fonciers) à restaurer, situés dans un quartier ancien dégradé, en secteurs sauvegardés ou dans les "zones de protection du

patrimoine architectural, urbain et paysager" (ZPPAUP), cette dernière catégorie devant être remplacée, depuis la loi du 12 juillet 2010 n° 2010-788, par les "aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine" (AMVAP) dans un délai expirant le 15 juillet 2015.

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 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.

La décision d'investissement appartient à la Société de Gestion. Elle veille à la sécurisation des opérations dans l'intérêt des porteurs de parts.

Pour la réalisation du programme d'investissement de la SCPI, la Société de Gestion s'assurera, avant tout engagement d'acquisition d'immeubles, de son éligibilité au régime fiscal de faveur et dans les mêmes conditions, que chaque programme de travaux à réaliser est compatible avec le dit dispositif fiscal « Malraux ».

La rédaction de tous les actes nécessaires à ces acquisitions sera soumise à la validation des notaires conseils désignés par la Société de Gestion.

La Société de Gestion s'assurera par ailleurs que l'affectation du montant de la souscription respecte les pourcentages suivants :

- 30 % au moins du montant de la souscription seront consacrés à l'acquisition des immeubles éligibles ; et
- 65 % au moins du montant de la souscription financeront les Dépenses Éligibles (tel que ce terme est défini ci-après)

étant précisé que ces pourcentages (soit globalement 95 % au minimum des montants de souscription) s'appliquent sur le montant total des souscriptions diminué du montant des commissions de souscription pour frais de collecte.

REXIMMO PATRIMOINE 4 pourra se placer 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).

Dans ce cas, conformément au dispositif prévu par ces textes :

- Les actes d'acquisition feront apparaître distinctement le prix d'acquisition de l'immeuble en l'état (partie « foncier ») et le montant ferme et définitif des travaux de restauration ;
- Un échéancier des paiements des travaux figurera à l'acte ainsi que la date prévisionnelle de livraison desdits travaux ;
- Un descriptif technique des travaux à réaliser ;
- La SCPI bénéficiera d'une garantie d'achèvement fournie par le vendeur.

Dans le cas où REXIMMO PATRIMOINE 4 ferait l'acquisition d'immeubles en dehors du dispositif VIR, après avoir acquis les locaux en l'état, REXIMMO PATRIMOINE 4 fera procéder aux restaurations complètes de ces immeubles permettant de bénéficier du régime fiscal Malraux.

La durée de vie statutaire de la SCPI est de 15 ans, sauf décision de prorogation ou de dissolution anticipée. Sous réserve de la décision prise en Assemblée Générale Extraordinaire, un an au moins avant le terme de vie statutaire, l'ensemble du patrimoine sera mis en vente, et le produit de la vente sera réparti entre les associés.

La SCPI est soumise à un risque en matière de durabilité tel que défini dans le paragraphe « Facteurs de risques ».

La SCPI est classifiée article 6 au titre du Règlement UE 2019/288 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement. La Société de Gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement 2019/288.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de prendre en compte dans ses diligences stratégiques la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

3. OBJECTIFS DE RENTABILITE

REXIMMO PATRIMOINE 4 est un placement immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. Le souscripteur doit être conscient de la nécessité de détenir normalement ses parts durant les 15 années de la vie de la société. Au total, le délai maximum d'immobilisation de l'investissement pour le souscripteur pourra atteindre jusqu'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.

Profil potentiel de distribution de la SCPI :

La phase de mise en exploitation progressive des actifs de la SCPI est estimée à 4 ans environ à compter de la fin de la période de souscription et se décompose en deux périodes :

a) Dans un premier temps, la SCPI constitue son patrimoine et restaure ses immeubles pendant une période estimée à 36 mois. Les principaux revenus de la SCPI sont constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement sur des supports monétaires. Pendant cette période, le porteur de parts ne percevra aucune distribution, il trouvera son intérêt dans la réduction d'impôt sur le revenu accordée au titre de l'année de réalisation de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, qui réduira d'autant le coût de son investissement.

b) Dans un second temps, la SCPI commence à percevoir des revenus provenant des loyers issus des premières mises en location des immeubles constituant son patrimoine. Durant cette période qui est estimée à 24 mois, et après avoir apuré son éventuel report à nouveau, la SCPI pourra commencer à distribuer des dividendes. Celui-ci augmentera progressivement au rythme de l'exploitation des biens immobiliers*.

Au terme de la 4ème année à compter de la fin de la période de souscription, une fois la totalité des immeubles livrés et loués, la SCPI devrait avoir atteint son potentiel maximum de distribution (sous réserve de l'approbation des associés réunis en assemblée générale)
.

Compte tenu du profil de distribution ci-dessus, l'attention des souscripteurs qui financeraient l'acquisition de leurs parts par emprunt est attirée sur le fait que leurs premières échéances de remboursement ne seront pas compensées par les revenus de la SCPI.

Les objectifs de rentabilité à long terme de REXIMMO PATRIMOINE 4 seront atteints par paliers successifs, la valeur des immeubles sur un horizon de 15 ans est aléatoire et dépendra principalement de l'évolution de la conjoncture immobilière sur la période, qui connaît de longs cycles de hausse et de baisse.

Enfin, il convient d'apprécier la rentabilité de cet investissement par rapport au capital investi après déduction de l'économie fiscale, et non seulement par rapport au montant initialement souscrit.

a) *Réduction d'impôt sur le revenu*

Les règles fiscales qui encadrent la réduction d'impôt sur le revenu, telles qu'elles sont rappelées dans la présente note, sont celles issues de la législation en vigueur applicable aux souscriptions des parts de la SCPI telles qu'intervenues dans le cadre des périodes de souscriptions clôturées en décembre 2014 et 2015.

La réduction porte sur la partie de la souscription affectée aux dépenses visées au II de l'article 199 *tervicies* du CGI (les "**Dépenses Éligibles**"), en particulier les dépenses de réparation et d'amélioration, lesquelles doivent correspondre à au moins 65 % du prix de souscription diminué du montant des commissions de souscription pour frais de collecte.

La réduction d'impôt s'élève à 22 % du montant des Dépenses Éligibles en ZPPAUP ou en AMVAP et 30 % du montant des Dépenses Éligibles en secteurs sauvegardés ou dans un quartier ancien dégradé, dans la limite d'un montant total de Dépenses Éligibles de 100 000 euros par foyer fiscal et pour une même année d'imposition.

Cette réduction d'impôt sur le revenu est accordée au titre de l'année de réalisation de la souscription et est imputée sur l'impôt dû au titre des revenus de cette même année. Elle réduira d'autant le coût de l'investissement du souscripteur.

Ce mécanisme de réduction fiscale est donc susceptible de représenter un pourcentage significatif du prix de souscription des parts.

Exemple chiffré :

Pour une souscription réalisée en 2014 d'un montant de 2 500 euros et dans l'hypothèse d'un pourcentage de Dépenses Éligibles s'élevant à 65 % (taux minimum à respecter) du montant de la souscription (frais de collecte exclus), la réduction d'impôt serait de :

- (2 500 € – 200,00 € de commission de souscription pour frais de collecte*) x 65 % x 22 % = 328,9 € correspondant à 13,15 % du prix de souscription si l'immeuble est situé en ZPPAUP ou AMVAP (le taux de la réduction étant de 22 % dans cette hypothèse) ; et

- (2 500 € – 200,00 € de commission de souscription pour frais de collecte *) x 65 % x 30 % = 448,5 € correspondant à 17,9 % du prix de souscription, si l'immeuble est situé en secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé (le taux de la réduction étant de 30 % dans cette hypothèse).

* soit 8,00 % du prix de souscription (cette commission est exonérée de TVA).

b) Période d'Exploitation du Patrimoine

Durant la Période d'Exploitation du Patrimoine, période qui suit la constitution du patrimoine et la restauration des immeubles, la valorisation apportée aux immeubles par les travaux de restauration et l'évolution plus générale de l'environnement dans lequel ils sont situés devraient entraîner une progression des loyers également fonction de l'évolution des indices de référence (« Période d'Exploitation du Patrimoine »).

Ces paramètres pourraient avoir pour effet, dans la période qui précédera la liquidation, de rapprocher le prix des parts de la valeur du patrimoine. Bien entendu, la valeur des immeubles sur un horizon de 15 ans est aléatoire et dépendra principalement des emplacements retenus et de l'évolution de la conjoncture immobilière sur la période, qui connaît de longs cycles de hausse et de baisse.

Les conditions de mise en location seront préalablement contrôlées par la Société de Gestion pour être conformes aux régimes fiscaux de faveur concernés.

c) Valorisation – Liquidation

La politique d'investissement de REXIMMO PATRIMOINE 4 est axée sur la restauration de bâtiments anciens situés dans les centres de villes de taille moyenne. Les objectifs de valorisation du patrimoine sont fondés sur leur emplacement et la qualité structurelle des immeubles telle qu'appréciée par la Société de Gestion.

Il est prévu que la SCPI puisse être dissoute au terme d'une période de 15 années, sauf décision de prorogation ou de dissolution anticipée, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés afin de permettre aux associés de recevoir, s'ils le décident collectivement, la valeur liquidative des immeubles. Le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à la dissolution de la société, soit à l'issue d'un délai de 15 ans, étant précisé que le délai total maximum d'immobilisation de l'investissement pourrait être d'environ 17 ans pour permettre la liquidation totale des actifs compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine.

d) Recours à l'emprunt

La Société de Gestion pourrait contracter, pour le compte de la SCPI, des emprunts et procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite du montant maximal fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ce montant devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI.

En cas de baisse du marché immobilier, la SCPI pourrait être dans l'impossibilité de rembourser les éventuels emprunts souscrits, ce qui constituerait alors un risque.

4. CAPITAL SOCIAL INITIAL

Le capital social initial de la SCPI est fixé à sept cent soixante-cinq mille euros (765 000 €), divisé en trois cent soixante parts (360) parts de deux mille cent vingt-cinq (2.125 €) de valeur nominale, réparti entre les associés fondateurs suivants :

Associés	Parts	Numéros	Capital (€)
Amundi	1	1	2 125
Société Générale Gestion	1	2	2 125
BFT Gestion	1	3	2 125
Amundi Private Equity Funds	1	4	2 125
Amundi Immobilier	1	5	2 125
Amundi India Holding	1	6	2 125
Amundi Group	354	7 à 360	752 500
TOTAL	**360**		**765 000**

Les associés fondateurs ont, de plus, versé une prime d'émission de 375 euros par part souscrite et intégralement libérée. Cette prime inclut une commission de souscription de 237,50 euros.

Capital social maximum statutaire : le capital social maximal statutaire qui constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront plus être reçues est fixé à 76 500 000 euros divisé en 36 000 parts de 2 125 euros de valeur nominale.

5. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1857 du Code Civil et ainsi que l'autorisent les statuts de la SCPI, il est prévu que la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers soit limitée au montant de son apport en capital dans la SCPI.

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

6. ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES TITRES

Les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant une durée correspondant à un minimum de neuf ans à compter de la première mise en location du dernier bien immobilier, financé par la souscription des parts concernées, restant à louer et ce, quelle que soit la date d'acquisition du bien, sauf à perdre les avantages fiscaux accordés par la Loi. Compte tenu des objectifs fiscaux et patrimoniaux à long terme de la SCPI, le marché secondaire devrait être quasiment inexistant pendant la durée de vie de la société.

Pour préserver l'avantage fiscal du dispositif Malraux, les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant une durée correspondant à un minimum de neuf ans à compter de la première mise en location du dernier des logements restant à louer par la SCPI quelle que soit la date d'acquisition, intervenue le 29 avril 2020, soit une conservation jusqu'au 29 avril 2029.

De plus, l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, limitant de ce fait les possibilités de vente des parts sauf à des prix très décotés, ce qui limite le nombre de transactions sur le marché secondaire.

7. VALORISATION DE LA SCPI

Conformément aux dispositions du Code Monétaire et Financier, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la SCPI sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base d'une évaluation des immeubles réalisée par un expert externe en évaluation indépendant ou plusieurs agissant solidairement. Chaque immeuble fait l'objet d'au moins une expertise sur site tous les cinq ans, actualisée par un expert externe en évaluation, conformément à la règlementation applicable.

Les experts externes utilisent généralement au moins deux méthodes d'évaluation des actifs parmi les trois suivantes :

- **l'approche par le revenu :**
    - **Capitalisation**, fondée sur la capitalisation d'un taux de rendement et d'un loyer ; des ajustements à cette valeur capitalisée sont effectués (franchises de loyer, sur/sous-loyer, capex, etc.) ;
    - **Discounted Cash-Flow (DCF)**, ou actualisation des flux futurs, consistant en l'actualisation (via un taux d'actualisation) de flux financiers futurs fondés sur les hypothèses considérées comme probables par l'expert ;
- **la comparaison**, sur la base de références de marché considérées comme comparables.

Le choix méthodologique tient compte des caractéristiques de l'actif (typologie, localisation, état locatif, etc.).
La Société de Gestion analyse les évaluations des immeubles réalisées par les experts externes et détermine la valeur des immeubles sur la base de ces évaluations. La Société de Gestion fixe sous sa responsabilité, la valeur de chacun des immeubles détenus. Des écarts peuvent être constatés entre la valeur retenue par la Société de Gestion et celle déterminée par les experts externes.

Conformément à l'article L.214-109 du Code monétaire financier, ces valeurs sont arrêtées et publiées par la Société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dès lors que la société civile de placement immobilier est à capital fixe et en cas d'augmentation de capital.

I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. PARTS SOCIALES

Valeur nominale
La valeur nominale des parts est de deux mille cent vingt-cinq (2.125 €).

Forme des parts
Les parts sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des associés de la SCPI.

La Société de Gestion peut délivrer à tout associé qui en fait la demande un certificat représentatif de ses parts valant attestation de propriété, établi au nom de l'associé.

Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société de Gestion préalablement à toute opération de retrait et à la transcription des cessions sur le registre des transferts.

Ils sont numérotés dans l'ordre chronologique de l'émission des parts sociales. Les droits des associés résultent de leur inscription sur le registre de la SCPI.

Prix de souscription
Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de deux mille cent vingt-cinq (2.125 €) majorée d'une prime d'émission.
La prime d'émission est destinée notamment à couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable, frais de notaire et commissions.

Le montant de la prime d'émission fixé par la Société de Gestion, est indiqué dans le bulletin de souscription.

2. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la Société de Gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

- comptable,
- de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un Expert Externe en Evaluation indépendant et actualisée par lui chaque année. La valeur nette des autres actifs qui tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers est arrêtée sous le contrôle des Commissaires aux Comptes,
- de reconstitution, soit la valeur de réalisation, ci-dessus, augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la société.

Le prix de souscription des parts est établi sur la base de la valeur de reconstitution. Tout écart de plus ou moins 10 % entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts devra être notifié et justifié sans délai, par écrit, à l'Autorité des Marchés Financiers.

3. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur, conformément aux dispositions de l'article 422-197 du RGAMF, un dossier comprenant :

- La note d'information, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, complétée le cas échéant par son actualisation,
- Le bulletin de souscription mentionnant les conditions de l'émission en cours, en trois exemplaires, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur,
- Le dernier Document d'Informations Clés,
- Les statuts de la société,
- Le dernier bulletin semestriel d'information, le cas échéant, et
- Le dernier rapport annuel, le cas échéant.

Pendant toute la durée de vie de la SCPI, le souscripteur recevra périodiquement :
- Le rapport annuel du dernier exercice, et
- Le bulletin semestriel en vigueur à la date de souscription.

Modalités de versement du montant des souscriptions

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance.
Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.
Toute souscription dont le montant intégral, prime d'émission comprise, n'aura pas été réglé préalablement à l'enregistrement du constat de l'augmentation de capital, sera considérée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 4.
La souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant.

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.

Nombre minimum de parts à souscrire

Le nombre minimum de parts à souscrire est : **deux parts**.
Ce minimum de souscription est susceptible d'être modifié par la Société de Gestion à l'occasion de chaque augmentation de capital.

Lieu de souscription et de versement

Les souscriptions et les versements sont reçus auprès des établissements bancaires et distributeurs autorisés,

4. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites portent jouissance :

- En cas de souscription initiale ou dans le cadre de l'augmentation de capital : au dernier jour du mois de la souscription ;

- En cas de cession des parts sur le marché secondaire : jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel intervient la cession ;s ;

- En cas d'acquisition des parts sur le marché secondaire : à compter du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel intervient l'acquisition ;

- En cas de transmission des parts par voie de succession/mutation : au premier jour du trimestre au cours duquel la transmission a été enregistrée sur le registre de transfert des parts.

5. DETAILS DES CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC

L'augmentation de capital est destinée à porter le capital social initial de 765 000 à 56 015 000 euros, par la souscription continue de 26 000 nouvelles parts, plus 9 750 000 euros de prime d'émission.

Il s'agit donc de participer à une augmentation de capital d'un montant nominal de 55 250 000 euros, soit 65 000 000 euros, prime d'émission incluse.

La Société de Gestion perçoit, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 9,25 % HT (soit à titre indicatif 9,5 % TTC par application du taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) du prix de souscription dont :

- 200 € (commission exonérée de TVA) de commission de souscription finançant les frais de collecte soit 8,0% (commission exonérée de TVA par application de l'article 261-C-1°–e du Code Général des Impôts) du prix de souscription ;
- et 37,5 € TTC (par application du taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) finançant les frais de recherche d'investissement soit 1,25 % HT soit 1,50 % TTC (par application du taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) du prix de souscription.

Cette commission de souscription (précisée au chapitre « Frais ») de 237,5 € TTC (par application du taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) est prélevée sur la prime d'émission.

Ainsi, le prix de souscription d'une part se décompose en :

- une valeur nominale de :		2.125 €
- une prime d'émission de :		375 €
dont une commission de souscription due au titre :	**237,5 €**	
- des frais de collecte de :	*200,0 €*	
- des frais de recherche et d'acquisition des actifs de :	*37,5 €*	
Soit un prix de souscription de :		**2 500 €**

Ce prix de souscription s'entend net de tous autres frais.

- **Période de souscription** : du 22 septembre 2014 au 16 décembre 2015.

Cette augmentation de capital pourra être close par anticipation dès que son montant aura été intégralement souscrit.

La Société de Gestion a la possibilité :

- d'arrêter à la fin de la période de souscription le montant de l'augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, dans la mesure où elle représente un pourcentage significatif correspondant à 75 % du montant prévu ;

- dans le cas contraire, de proroger la période de souscription si l'émission n'est pas intégralement souscrite à la date de clôture ;

- de clôturer l'augmentation de capital par anticipation, sans préavis, dès que le montant aura été intégralement souscrit; et

- de majorer le montant de l'augmentation de capital, dans la limite maximum de 30 % du montant initial, si le montant initialement prévu est collecté avant la date de clôture.

6. GARANTIE BANCAIRE

Conformément aux articles L. 214-86 et L. 214-116 du Code monétaire et financier, AMUNDI FINANCE s'est constituée, en date du 25 juillet 2014, caution personnelle et solidaire de la SCPI pour un montant de 14.400.000 € (quatorze millions quatre cent mille d'euros). Ce cautionnement garantit aux associés ayant souscrit dans le public, ainsi qu'aux associés fondateurs le remboursement du montant du prix de souscription des parts dont ils seront titulaires lors de la mise en jeu du présent cautionnement.

Ce cautionnement ne peut être mis en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du Bulletin d'Annonces Légales et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignaient pas 15 % du capital maximum , soit la somme de 11 475 000 € (onze millions quatre cent soixante-quinze mille euros ;

- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze (15) jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionné, par la Société de Gestion à l'Autorité des Marchés Financiers et à l'Établissement Financier Caution, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs à rembourser ;

- qu'après remise du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statuée sur la dissolution de la SCPI, accompagné de la liste complète des associés et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

En cas de remboursement du montant des souscriptions, la réduction d'impôt serait remise en cause.

Toutefois, ce cautionnement deviendra caduc dès que, dans un délai de moins d'un an à compter de l'ouverture de la souscription au public telle que visée ci-dessus, le capital social souscrit dans le public atteindra 15% du capital maximum tel que fixé dans les statuts. La SCPI devra donc atteindre, avec le capital social initial, un capital social nominal minimum de 12 240 000€.

7. RESTRICTIONS A L'EGARD DES « U.S. PERSON »

Les parts sociales de la SCPI ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux Etats-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une « U.S. Person », telle que définie par la réglementation américaine « Regulation S » adoptée par la Securities and Exchange Commission (« SEC »).

Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts sociales de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des « U.S. Persons ». Tout associé de la SCPI doit informer immédiatement la Société de Gestion de la SCPI s'il devient une « U.S. Person ».

La Société de Gestion de la SCPI peut imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une « U.S. Person » et notamment opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert des parts à une « U.S. Person ».

Ce pouvoir s'étend également à toute personne (i) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (ii) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi.

L'expression « U.S. Person » s'entend de: (a) toute personne physique résidant aux Etats-Unis d'Amérique; (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ; (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est U.S. Person ; (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « U.S. Person »; (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux Etats-Unis d'Amérique ; (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique; (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux Etats-Unis d'Amérique ; et (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les Etats-Unis d'Amérique et (ii) établie par une U.S. Person principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « Investisseurs Accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501(a) » de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personne physiques, des successions ou des trusts.

8. OBLIGATIONS RELATIVES A LA LOI FATCA

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.

9. REGLEMENT (UE) 2019/2088 SUR LA PUBLICATION D'INFORMATIONS EN MATIERE DE DURABILITE DANS LE SECTEUR DES SERVICES FINANCIERS (DIT « REGLEMENT DISCLOSURE »)

En tant qu'acteur des marchés financiers, la société de gestion de la SCPI est soumise au Règlement 2019/2088 du 27 novembre 2019 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement Disclosure »).

Ce Règlement établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence en ce qui concerne l'intégration des risques en matière de durabilité (article 6 du Règlement), la prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité, la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement (article 8 du Règlement) ou les objectifs d'investissement durable (article 9 du Règlement). Le risque en matière de durabilité est défini comme un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

L'investissement durable correspond à un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental, social et de gouvernance.

L'objectif social est mesuré par exemple au moyen d'indicateurs clés en matière d'utilisation efficace des ressources tels que par exemple l'utilisation d'énergies renouvelables, de protection de la biodiversité, de promotion de l'économie circulaire.

L'investissement responsable est un également un investissement qui contribue à un objectif social tel que la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail. Il correspond à un investissement dans le capital humain ou pour des communautés économiquement ou socialement défavorisées.
L'investissement durable intègre en outre un dernier volet portant sur la gouvernance afin d'intégrer des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

Ainsi, ces investissements ne doivent pas causer de préjudice important à aucun de ces objectifs.

10. REGLEMENT (UE) (UE) 2020/852 (DIT « REGLEMENT SUR LA TAXONOMIE ») SUR LA MISE EN PLACE D'UN CADRE VISANT A FAVORISER LES INVESTISSEMENTS DURABLES ET MODIFIANT LE REGLEMENT DISCLOSURE.

Au titre du Règlement sur la Taxonomie, les investissements durables sur le plan environnemental sont les investissements dans une ou plusieurs activités économiques qui peuvent être considérées comme durables sur le plan environnemental en vertu de ce Règlement. Afin d'établir le degré de durabilité environnementale d'un investissement, une activité économique est considérée comme durable sur le plan environnemental lorsqu'elle contribue de manière substantielle à un ou plusieurs des objectifs environnementaux définis dans le Règlement sur la Taxonomie, qu'elle ne nuit pas de manière significative à un ou plusieurs des objectifs environnementaux définis dans ledit Règlement, qu'elle est réalisée dans le respect des garanties minimales établies par ce Règlement et qu'elle respecte les critères d'examen technique qui ont été établis par la Commission européenne conformément au Règlement sur la Taxonomie.

II. MODALITES DE SORTIE

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 4, présentée en paragraphe 5 (titre IV) de la Note d'Information, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat.

L'avantage fiscal, composante essentielle de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente seront réduites, sauf à des prix très décotés.

Afin néanmoins de respecter l'exhaustivité de la communication, il est ici rappelé les modalités de sortie.

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

La cession des parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

1. CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

Le prix de cession est librement débattu entre les intervenants.

Pour toute cession réalisée directement par l'associé, l'inscription de la cession se fera à la diligence de l'une ou de l'autre des parties sur présentation ou à réception par lettre recommandée avec avis de réception adressée à la Société de Gestion :

- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas associé, être légalisée par un notaire ;

- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5 %) ;
- des certificats représentatifs de parts sociales détenus par le cédant.

La cession n'est transcrite par la Société de Gestion, sur le registre des transferts, qu'après justification par l'acquéreur du paiement des droits d'enregistrement.

Toute cession (ou transmission) de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la SCPI à la date de son inscription sur les registres des transferts.

- Jouissance des parts :

Toute mutation de parts sera considérée comme réalisée et opposable à la SCPI à la date de son inscription sur le registre des transferts.

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée :

En cas de cession des parts sur le marché secondaire :
- pour le vendeur : jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre des transferts ;
- pour l'acquéreur : à compter du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel intervient l'acquisition.

En cas de transmission des parts par voie de succession ou mutation : au premier jour du trimestre au cours duquel la transmission a été enregistrée sur le registre des transferts.

Les dividendes afférents à l'exercice au cours duquel s'effectue le transfert sont répartis entre vendeur et acquéreur prorata temporis compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées.

2. CESSION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

- Registre des ordres de vente et d'achat

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier, ainsi que de l'article 422-205 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, les ordres d'achat et de vente sont inscrits sous peine de nullité sur un registre tenu au siège de la société.
Pour toute cession réalisée par la Société de Gestion par confrontation des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu à l'inscription sur le registre qui est réputé constituer l'acte écrit.

Dès lors, tout associé pourra adresser à la Société de Gestion, suivant les formulaires de mandat mis à la disposition des intéressés par la Société de Gestion, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne pourra, de même, adresser un ordre d'achat de parts.
Par ailleurs, il convient également de compléter – en annexe au mandat de vente – un imprimé de « Déclaration de la plus-value immobilière » sans omettre d'indiquer la date et le prix d'acquisition des parts pour toute cession de parts détenues depuis moins de 30 ans. La cession effective des parts ne peut être enregistrée sans ce document.

- Conditions d'inscription des ordres sur le registre

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par l'instruction de l'AMF n° 2019-04.

Les ordres d'achat et de vente doivent être établis sur des formulaires de mandat d'achat ou de mandat de vente prévus à cet effet et disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion.

Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées ;
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou qu'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité ;
- la durée de validité pour les ordres d'achat est de 3 mois renouvelables une fois par tacite reconduction, ,
- la durée de validité pour les ordres de vente est de 12 mois, sauf annulation ou prorogation pour une durée maximum de douze mois sur demande expresse de l'associé;
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé ;
- les droits d'enregistrement et la commission de cession, supportés par l'acquéreur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, frais inclus.

Le vendeur, quant à lui, doit exprimer son prix net de tous frais (soit hors droit d'enregistrement et commission de la Société de Gestion ou du liquidateur), correspondant au prix qu'il va encaisser (exception faite de l'impôt sur la plus-value éventuelle qui pourra être déduit du prix de vente au moment du règlement).

Concernant plus particulièrement les ordres d'achat, leur inscription pourra être en outre subordonnée au règlement par les donneurs d'ordre, dans les conditions définies au paragraphe « Couverture des ordres », du prix auquel leurs ordres pourraient être exécutés en totalité (frais inclus).

Après avoir vérifié que les ordres qui lui sont transmis satisfont aux conditions requises pour leur inscription, la Société de Gestion les horodate et les inscrit sur le registre de manière chronologique.

- Modification d'un ordre

La modification d'un ordre inscrit sur le registre emporte la perte de son rang d'inscription, lorsque le donneur d'ordre :

- augmente son prix limite pour l'ordre de vente ou le diminue pour l'ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts concernées,
- modifie le sens de son ordre.

- Suspension des inscriptions sur le registre

Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque cette suspension est motivée par un événement qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

- Diffusion des informations dans le public

Toutes les informations relatives au :

- **registre des ordres** : les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles inscrits sur le registre ainsi que les quantités de parts demandées et offertes à ces prix, la décision motivée de la suspension, s'il y a lieu, de l'inscription des ordres;

- **prix d'exécution** : le prix d'exécution de la période et les quantités de parts échangées, la modification, si elle devait intervenir, de la périodicité des prix d'exécution;

sont rendues publiques le jour de l'établissement du prix sur le site Internet de la Société de Gestion : www.amundi-immobilier.com.

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible ainsi que les quantités de parts proposées pour chacun de ces prix sont rendus publics de la même façon.

- Périodicité des prix d'exécution

Le prix d'exécution, unique par période de confrontation, est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors commission de cession et droit d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme nette revenant au vendeur (exception faite de l'impôt sur la plus-value éventuelle qui pourra être déduit du prix de vente au moment du règlement).

Conformément aux textes, qui prévoient que le prix d'exécution résulte de la confrontation périodique, à intervalles réguliers et à heure fixe des ordres inscrits sur le registre, la Société de Gestion procèdera trimestriellement à l'établissement de ce prix le troisième jeudi du troisième mois du trimestre ou, si ce jour n'est pas un jour ouvré, le jour ouvré strictement précédent à 10 heures.

Pour participer à la confrontation le troisième jeudi du troisième mois du trimestre, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille à 15 heures,

Tout ordre reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante. Tout ordre dont la durée de validité expire au cours d'une période de confrontation, ne participe pas à la confrontation, il est réputé caduc à la clôture de la période précédente.

Si la Société de Gestion était amenée, en raison des contraintes du marché, à modifier cette périodicité du prix d'exécution, les donneurs d'ordre et les intermédiaires en seraient informés 6 jours ouvrés au moins avant la date d'effet, soit à la faveur du bulletin d'information si possible, soit par lettre circulaire. Cette information serait rendue publique sur le site Internet de la Société de Gestion : www.amundi-immobilier.com dans les mêmes délais.

Dans le cas où le jour de la confrontation correspond à un jour chômé, celle-ci interviendra le jour ouvré précédent.

- Exécution des ordres

Dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, les ordres sont exécutés en prenant en priorité les ordres :

- d'achat inscrits au prix le plus élevé,
- de ventes inscrits au prix le plus faible.

A limite de prix égal, les ordres sont exécutés suivant leur ordre chronologique d'inscription.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sans délai sur le registre des associés.

L'inscription sur le registre des associés est réputée constituer l'acte d'acquisition ou de cession écrit. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la SCPI et aux tiers.

- Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion–, ainsi qu'aux guichets et auprès des établissements bancaires, ainsi qu'auprès des distributeurs habilités et mandatés par Amundi Immobilier.

Tout ordre d'achat ou de vente de parts est adressé à la Société de gestion, par courrier recommandé avec avis de réception ou par courriel, sous la forme d'un ordre d'achat ou de vente selon un formulaire type établi par la société de gestion. La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone.

Le donneur d'ordre, quelles que soient les modalités de transmission de son ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

A cet égard, les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception ou
- courriel

Les ordres d'annulation ou de modification sont soumis aux mêmes modalités de transmission.

Les ordres, dès leur réception, font l'objet d'un enregistrement permettant la reconstitution des étapes de leur traitement et des différentes exécutions.

- Effet de la cession

En cas de cession, le vendeur cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant le mois au cours duquel la cession a eu lieu. L'acheteur commence à en bénéficier à la même date.

- Jouissance des parts

Les parts acquises sur le marché secondaire porteront jouissance :

- pour le vendeur : jusqu'au dernier jour du mois au cours duquel la confrontation a eu lieu ;
- pour l'acquéreur : à compter du 1er jour du mois suivant celui au cours duquel la confrontation a eu lieu.

- Droits d'enregistrement

Les droits d'enregistrement sont actuellement de 5% du montant de la transaction. Ils sont à la charge de l'acquéreur.

- Couverture des ordres

La société de gestion pourra, à titre de couverture subordonner l'inscription des ordres d'achat qui lui sont transmis directement au versement préalable sur un compte spécifique ouvert au nom de la SCPI du montant total, frais compris, du prix inscrit sur l'ordre.

S'agissant des ordres transmis par un intermédiaire, la société de gestion se réserve la possibilité de gérer les modalités de couverture avec ce dernier. Ces modalités de couverture pouvant être communiquées sur simple demande écrite auprès de la société de gestion.

Les fonds déposés à titre de couverture sont bloqués, de manière non rémunérée, durant toute la durée d'inscription de l'ordre.

- Versement des fonds

Le versement des fonds aux vendeurs intervient dans un délai d'environ 15 jours après la fin du mois au cours duquel la transaction a lieu.

- Revente des parts

La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

3. AGREMENT DONNE PAR LA SOCIETE DE GESTION :

Deux cas peuvent se présenter :

- l'acquéreur est déjà associé : la cession est libre ; il suffit de la signifier à la Société de Gestion ;

- l'acquéreur n'est pas associé : la cession est soumise, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, à l'agrément de la Société de Gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande.

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans un délai d'un mois à compter de la notification du refus, faire acquérir les parts, soit par un associé, ou à défaut, un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la Société, en vue d'une réduction de capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de contestation sur le prix, celui-ci est déterminé par un expert désigné, soit par les parties, soit, à défaut d'accord entre elles, par ordonnance du Président du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible.

Si, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus d'agrément, sauf prorogation par décision de justice conformément à la Loi, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est réputé acquis.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU MARCHE DES PARTS

Lorsque la Société de Gestion constate que des ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de 12 mois représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorités des Marchés Financiers et convoque une Assemblée Générale Extraordinaire dans un délai de deux mois à compter de cette information.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

III. FRAIS

Rémunération de la Société de gestion (article 16 et 17 des statuts)

La Société de gestion prend à sa charge tous les frais de bureaux et de personnel nécessaires à l'administration de la société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi) ainsi que la cotisation ASPIM. Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la SCPI.

La SCPI règle notamment, directement, les honoraires de la Société de gestion, les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et le montant des travaux de restauration complète ou non, y compris les honoraires d'architecte, d'avocats, de conception, de bureau d'études, d'assistance à Maîtrise d'ouvrage, ainsi que les autres dépenses, et notamment, celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les honoraires et frais de comptabilité, de Commissaires aux comptes et des membres du Conseil de Surveillance, , les honoraires du dépositaire, les frais d'expertises immobilières, les honoraires de recherche de locataires, les frais de contentieux, les dépenses d'assurances, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, les dépenses d'eau, de gaz et d'électricité, et en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou gérants d'immeubles, tous les frais liés aux prestations de *property management* (cf. infra), les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais d'impression et d'envoi des documents d'information aux associés, les frais de tenue des registres associés la redevance versée à l'Autorité des Marchés Financiers et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

La Société de Gestion perçoit, pour les fonctions ci-après :

1. Commission de souscription

La Société de Gestion percevra une commission de souscription de 9,50 % TTC du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8 % TTI, au financement des frais de collecte ;

- à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,5% TTC au financement des frais de recherche d'investissement de capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

2. Commission de gestion

Pour la gestion et l'administration (*fund management*) de la société, et la gestion des biens sociaux (*asset management*), la Société de Gestion percevra une commission de gestion forfaitaire égale à 6,25 % (cette commission est exonérée de TVA) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure de l'encaissement de ses recettes par la Société.

Cette commission payée par la SCPI à la Société de Gestion permet notamment de couvrir les prestations suivantes :

– les prestations de *fund management,* couvrant notamment l'établissement de la stratégie globale de gestion et du business plan général de la SCPI, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers, l'établissement du rapport annuel de gestion et des bulletin d'informations périodiques, etc.

– les prestations d'*asset management,* permettant d'optimiser la valorisation de l'actif, et couvrant notamment la définition de la stratégie d'acquisition, de cession et de location, la supervision de la commercialisation et relation avec les brokers, la définition de la stratégie en matière de travaux structurants (c'est-à-dire hors travaux courants d'entretien ou de remise en état) et la définition du plan pluriannuel de travaux, la modélisation des *business plans* (projections de cash-flow, etc.) et suivi/*reporting* sur la performance des actifs, les relations avec les *property managers*.

En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de Gestion, les frais liés aux prestations de *property management* sont directement facturés par les *property managers* à la SCPI aux taux prévus par ces contrats, étant précisé que le cumul des taux de commission de gestion et des honoraires de *property management* ne dépassera pas le taux de 12 % TTC indiqué à l'article 17 des statuts de la SCPI.

Les prestations de *property management* couvrent la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, et comprennent notamment les prestations suivantes : la gestion locative couvrant notamment le quittancement et le recouvrement des loyers, le suivi du taux de vacance (vacance physique et vacance financière), le suivi des charges et des taxes (réception, validation et paiement des factures, ainsi que refacturation aux locataires le cas échéant), le suivi des assurances, etc.

Les prestations de *property management* et de comptabilité sont réalisées par des prestataires externes sélectionnés par la Société de Gestion conformément à sa politique de *best selection*, dans le meilleur intérêt de la SCPI et des associés.

3. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

Pendant la période d'amorçage[2] 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 par la SCPI.

Après cette période d'amorçage, le montant maximum de cette commission sera plafonné à 3 % hors taxes soit 3,6 % TTC, calculée sur le montant des travaux effectués 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.

4. Commission de cessions 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 100 euros HT (à titre indicatif, 120 € TT au 01/01/2021 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) 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 5% (cette commission est exonérée de TVA) 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%).

[2] Période qui court depuis le commencement des travaux sur un actif immobilier jusqu'à leur réception.

5 . Commission d'arbitrage et de liquidation

La Société de Gestion percevra une commission d'arbitrage et de liquidation dont le montant, de 2% (cette commission est exonérée de TVA) au maximum de la valeur des actifs immobiliers faisant l'objet de la liquidation ou de l'arbitrage, sera voté en Assemblée Générale Extraordinaire lors du prononcé de la liquidation ou de l'arbitrage.

La Société de Gestion prélèvera la commission d'arbitrage et de liquidation à la clôture de la liquidation ou lors de la signature de l'acte définitif d'acquisition ou de cession de l'actif immobilier.

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

- **Participation**

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer le nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée Générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolution présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolutions.

A l'initiative de la Société de Gestion, l'assemblée générale peut se tenir exclusivement par un moyen de télécommunication permettant l'identification des actionnaires et les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.

- **Convocation**

Les associés sont convoqués, chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice. A défaut, elle peut être également convoquée :

- par le ou les Commissaires aux Comptes,
- par le Conseil de Surveillance,
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- par les liquidateurs.

- **Modalités de convocation**

Les associés sont convoqués aux assemblées générales par un avis de convocation inséré au B.A.L.O. et par lettre ordinaire directement adressée aux associés, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant accepté.
Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la SCPI leur adresse e-mail, et devront informer la SCPI en cas de modification de leur adresse électronique.

A condition d'adresser à la SCPI une demande expresse en ce sens, tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée générale, est de quinze jours.

Avec cette convocation les associés reçoivent la ou les formules de vote par correspondance ou par procuration et, en une seule brochure, tous les autres documents prévus par les textes et notamment en cas d'Assemblée Générale Ordinaire :

- les comptes et l'annexe de l'exercice,
- les rapports de la Société de Gestion, du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance,
- le texte des projets de résolutions.

Tout associé peut voter par voie postale ou voie électronique, au moyen d'un formulaire communiqué par la société de gestion.

- **Ordre du jour**

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions. Cette demande est adressée au siège social par lettre recommandée avec avis de réception 25 jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation.

Toutefois, lorsque le capital de la SCPI est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760.000 premiers euros
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros
- 1 % pour la tranche comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros
- 0,5 % pour le surplus du capital.

Le texte des projets de résolutions peut être assorti d'un bref exposé des motifs.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de 5 jours à compter de leur réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

- **Droit de vote**

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

- **Vote par correspondance**

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire communiqué par la Société de Gestion.

- **Vote par voie électronique**

L'associé qui a opté pour la "convocation électronique à l'assemblée générale" sera informé par voie électronique de la mise à disposition sur son espace privé amundi-immobilier.com du dossier de convocation et de la possibilité de voter en ligne aux assemblées générales, en lieu et place de la voie postale.

- **Modalités de décision**

Les décisions sont prises à la majorité des associés présents, représentés ou votant par correspondance.

L'assemblée générale peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

- **Consultation écrite**

La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance ou les appeler en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit, sauf dans le cas où la loi a prévu expressément une réunion d'Assemblée Générale.

Les Associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour de l'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion, pour faire parvenir par écrit leur vote au Gérant. Les décisions collectives ordinaires ou extraordinaires par consultations écrites doivent pour être valables réunir les conditions de majorité définies ci-dessus, pour les Assemblées Générales.

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le montant est réparti proportionnellement au nombre de parts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance, après la tenue de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes de l'exercice social concerné.

3. PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations qui pourraient être à réaliser pendant la durée de vie de la SCPI.

Cette provision est dotée annuellement d'un montant déterminé en appliquant un taux de 3 % du montant des loyers potentiels, à compter de la 5ème année.

Des provisions exceptionnelles peuvent être également dotées à titre complémentaire en couverture de travaux importants et spécifiquement identifiés.

4. CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des associés.

La Société de Gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble pour lequel elle serait liée directement ou indirectement au vendeur.

5. REGIME FISCAL

Le régime fiscal décrit ci-dessous est pertinent pour les investisseurs personnes physiques, résident fiscalement en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

Les règles fiscales qui encadrent la réduction d'impôt Malraux, telles qu'elles sont rappelées dans la présente note, sont celles issues de la législation en vigueur applicable aux souscriptions des parts de la SCPI telles qu'intervenues dans le cadre des périodes de souscriptions clôturées en décembre 2014 et 2015.

Il est ici rappelé l'obligation pour le porteur de parts de détenir ses parts pour une durée minimum de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier bien immobilier restant à louer, correspondant à la période de location du patrimoine, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Les dispositions suivantes s'appliquent[3] :

- Réduction d'impôt

Les principales caractéristiques du dispositif « Malraux » applicable en principe aux souscriptions de parts de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 4 sont les suivantes :

- la quote-part des revenus de la SCPI revenant à l'associé est imposable à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers ou des revenus fonciers ;
- la réduction d'impôt n'est pas applicable aux parts démembrées ;
- l'engagement de détention des actifs est de 9 ans à compter de la première mise en location du dernier immeuble restant à louer par la SCPI ;
- 30 % au moins du montant de la souscription seront consacrés à l'acquisition des immeubles éligibles ;
- 65 % au moins du montant de la souscription financeront les Dépenses Éligibles.

étant précisé que ces pourcentages (soit globalement 95 % au minimum des montants de souscription) s'appliquent sur le montant total des souscriptions diminué du montant des frais de collecte.

Il est rappelé, qu'à la date de souscription les frais de collecte s'élèvent à 200,00 euros (commission non soumise à TVA).

La réduction d'impôt est égale à 22 % du montant de la souscription affecté au financement des Dépenses Éligibles, pour les immeubles situés en ZPPAUP ou en AMVAP et 30 % du montant de la souscription affecté au financement des Dépenses Éligibles, pour les immeubles situés en « secteur sauvegardé », et dans les quartiers anciens dégradés, les Dépenses Éligibles étant retenues dans la limite annuelle de 100 000 euros par foyer fiscal.

La réduction d'impôt est accordée au titre de l'année de la souscription et imputée sur l'impôt sur le revenu dû au titre de cette même année.

A la suite de la loi de finances pour 2013 (loi n° 2012-1509 du 29 décembre 2012, article 73), la réduction d'impôt n'entre plus, sous certaines conditions, dans le champ d'application du mécanisme de plafonnement global de certains avantages fiscaux prévu à l'article 200-0A du CGI.

REXIMMO PATRIMOINE 4 a pour vocation de réaliser des opérations immobilières permettant à ses associés de bénéficier pleinement de ce régime fiscal privilégié.

La Société de Gestion a pour mission de veiller au respect de ces conditions d'application telles qu'elles sont fixées par les dispositions législatives et réglementaires applicables. Elle calcule pour chacun des souscripteurs le montant de la réduction d'impôt accordée en application du régime Malraux, communique chaque année le montant du revenu net imposable de chaque associé et lui adresse en temps voulu le relevé individuel le concernant et les justificatifs obligatoires à joindre aux déclarations fiscales.

- Revenus

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 239 *septies* du CGI imposant le revenu entre les mains des associés.

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit mais sur sa part (calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts) du revenu brut de la Société avant frais d'exploitation et dotations aux comptes d'amortissements et de provisions.

- **Revenus fonciers**

Les loyers encaissés par la SCPI, sous déduction des charges de la propriété (charges réelles), sont imposés au niveau de l'associé dans la catégorie des revenus fonciers.

- **Revenus financiers**

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers. Ils sont produits par les liquidités de la société et par des dépôts de garantie placés sur des comptes bancaires productifs d'intérêts. Ces liquidités sont réparties entre certificats de dépôt et comptes à terme en fonction du calendrier des investissements et en fonction des possibilités de marché.

Le régime de ces revenus financiers a été profondément modifié par la loi n°2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances pour 2013 dans la mesure où ces revenus sont désormais soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Par ailleurs, il a été institué un prélèvement à la source en principe obligatoire sur ce type de revenus (il existe des cas de dispenses).

Ainsi à compter du 1er janvier 2013, les revenus financiers sont obligatoirement soumis au prélèvement forfaitaire. Ce prélèvement est effectué par la société au taux en vigueur sur ces revenus financiers, la somme retenue étant reversée au Trésor public. Il n'est pas libératoire, ce qui signifie que l'associé n'est pas définitivement libéré de l'obligation de payer l'impôt correspondant à ces revenus. Ce prélèvement constitue ainsi un acompte d'impôt sur le revenu qui est imputable sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle il a été opéré. S'il excède l'impôt dû il est restitué.

Le taux de ce prélèvement à la source varie en fonction du type de revenu, il est actuellement de 24% sur les produits de placement à revenu fixe et de 21% pour les produits de placement à revenu variable. Les prélèvements sociaux sont toujours applicables au taux de 15,5%. Toutefois, compte tenu de l'imposition de ces revenus au barème progressif, la CSG est désormais partiellement déductible (la fraction déductible étant fixée à 5,1%).

Il existe dans certains cas une possibilité de solliciter une dispense de ce prélèvement lorsque le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année du porteur de parts ne dépasse pas :

- Pour les dividendes : 50 000 euros pour les contribuables célibataires et 75 000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune,
- Pour les produits de placement à revenus fixes : 25 000 euros pour les contribuables célibataires et 50 000 euros pour les contribuables soumis à une imposition commune.

La demande de dispense doit être formulée expressément par les associés, sous la forme d'une attestation sur l'honneur et adressée à la personne qui assure le paiement des revenus au plus tard le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des intérêts.

En application de cette dispense, l'associé déclare lui-même la quote-part de revenus financiers qu'il a perçus et règle directement l'impôt correspondant.

- **Option pour un prélèvement libératoire pour les produits de placement à revenus fixes inférieurs à 2 000 euros**

Les contribuables ayant perçu moins de 2 000 euros d'intérêts et autres produits de placement à revenus fixes au cours de l'année peuvent opter pour un prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 24% (et donc exclure ces revenus de leurs revenus imposables au barème progressif), cette option devant être formulée lors du dépôt de la déclaration d'IR.

Les associés non-résidents fiscaux en France sont soumis au prélèvement forfaitaire (au taux actuel de 21% ou 24% en fonction de la nature du placement) et ne sont pas assujettis aux prélèvements sociaux.

- Déficits fiscaux

Les travaux de restauration entrepris par le vendeur d'immeuble en application des dispositions protectrices des Articles L. 262-1 et suivants et R. 262-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation relatives à la vente d'immeubles à rénover seront facturés à la SCPI selon l'échéancier figurant à chaque acte de vente et produiront un résultat déficitaire sur les exercices au cours desquels auront été réglées les sommes nécessaires au paiement des dits travaux.

Cependant, sur le plan fiscal, la fraction des travaux éligibles au dispositif Malraux (donnant droit à réduction d'impôt sur le revenu) ne peut être prise en compte pour la détermination des revenus fonciers, conformément à l'article 199 *tervicies* V, alinéa 2 du CGI.

Toutefois, les dépenses de droit commun non retenues dans le champ de la réduction d'impôt susvisée sont déductibles des revenus fonciers, en application de l'article 31 du CGI (étant précisé que les déficits fonciers résultant de ces dépenses de droit commun autres que les intérêts d'emprunt s'imputent sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 euros).

Le résultat de l'exercice est réparti entre toutes les parts sociales composant le capital de la société, de la façon suivante :

1° À concurrence d'un montant égal à 5 % du résultat de l'exercice, la répartition s'opère de façon égalitaire entre toutes les parts sociales.

2° À concurrence du solde, soit 95 % du résultat de l'exercice, la répartition s'opère aussi de façon égalitaire entre toutes les parts sociales.

Toutefois, en cas de pertes, la répartition égalitaire de ce solde s'effectuera sous réserve de l'application de la règle de plafonnement suivante :

Chaque part sociale ne contribuera à supporter la fraction des pertes sociales lui revenant au titre de ce 2° qu'à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé des pertes sociales supportées par elle au titre des exercices clos depuis sa création, n'excède pas 65 % de sa valeur (nominal + prime d'émission). La fraction excédentaire de la perte de l'exercice non supportée par les parts affectées par cette règle du plafonnement sera alors répartie de façon égalitaire entre toutes les autres parts sociales non encore atteintes par cette même règle.

Si l'intégralité des parts est affectée par la règle du plafonnement la fraction de la perte de l'exercice visée au 2° est de nouveau répartie de façon égalitaire entre les parts.

Corrélativement, les règles de répartition des résultats sociaux sont transposées *mutatis mutandis* à la répartition du résultat fiscal déterminé selon les règles des revenus fonciers réalisés par les personnes physiques étant précisé que, par l'application de la règle du plafonnement, il faut substituer aux termes "pertes sociales" les mots "déficits fonciers".

- Plus-value

- **Plus-values sur cessions de valeurs mobilières**

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières.

La loi de finances pour 2013 a également modifié le régime des plus-values sur cessions de valeurs mobilières puisque celles-ci sont désormais soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Dès lors, les produits perçus par la SCPI qui sont taxés au niveau des associés au titre de la fiscalité des plus-values sur cessions de valeurs mobilières sont donc imposés au barème progressif entre les mains des associés au taux maximal de 45% auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux applicables aux plus-values de cession (au taux de 15,5% dont 5,1% de CSG déductible) et le cas échéant une contribution exceptionnelle sur les hauts revenus au taux de 3% à 4%..

Les associés non-résidents fiscaux de France sont quant à eux exonérés de toute imposition sur les plus-values de cession de valeurs mobilières.

La SCPI fournit en temps utile, aux porteurs de parts, les éléments nécessaires à leur déclaration.

En cas de modification de la législation fiscale, les associés seront tenus informés par le bulletin d'information semestriel.

- **Plus-values immobilières**

- En cas de cession de parts sociales

Dans le cadre de la réforme des plus-values immobilières mise en application depuis le 1er janvier 2004, il convient également de compléter – en annexe au mandat de vente – un imprimé de «Déclaration de la plus-value immobilière». La cession effective des parts ne peut être enregistrée sans ce document.

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts, est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel ; l'administration fiscale considère toutefois pour ce qui concerne les biens immobiliers acquis dans le cadre du dispositif Malraux, en dehors d'un contrat VIR, que le prix de revient doit être réduit de la fraction du prix des travaux à partir duquel la réduction d'impôt a été calculée, BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20 n°265 ; cette prise de position récente, qui ne vise pas expressément les investissements réalisés via des SCPI de type Malraux, est susceptible d'évoluer ou d'être précisée à l'avenir).

La plus-value est taxée forfaitairement sur la plus-value constatée (taux de base de 19% augmenté du taux des prélèvements sociaux en vigueur soit à titre indicatif un taux global 34,5% au 1/01/2014).

S'agissant de l'impôt sur le revenu, l'abattement sur la plus-value tenant à la durée de possession des immeubles s'élève à 4% par année de détention de la 6ème à la 22ème année de 4% au titre de la 22ème année, aboutissant à l'exonération de la plus-value d'IR au bout de 22 ans de détention.

S'agissant des prélèvement sociaux, l'abattement sur la plus-value tenant à la durée de possession des immeubles s'élève à 1,65% par année de détention de la 6ème à la 21ème année, de 1,60% au titre de la 22ème année et de 9% de la 23ème à la 30ème année de détention, soit une exonération de prélèvement sociaux après 30 ans de détention.

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'Associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'Associé reste toutefois tenu de procéder à la déclaration de la plus-value ainsi réalisée lors de l'établissement de la déclaration annuelle de revenus (état 2042).

- En cas de cessions d'immeubles par la SCPI :

La SCPI s'assurera, préalablement à toute cession d'immeuble, des conséquences éventuelles au regard des différents régimes fiscaux, de faveur ou non, en fonction desquels l'immeuble aura été traité, notamment au regard des éventuelles conditions spéciales de durée de location ou détention.

Le régime fiscal des plus-values sera le suivant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15.000 euros, ce seuil s'appréciant opération par opération,
- si ce montant est dépassé, le prix d'acquisition du bien cédé est, pour la détermination de la plus-value, majoré :
  - des frais d'acquisition qui, tels que définis par décret, sont retenus soit pour leur montant réel sur justification, soit pour un montant forfaitaire correspondant à 7,50 % du prix d'acquisition;
  - d'un montant forfaitaire de 15 % pour travaux, qui peut être appliqué au-delà de la cinquième année de détention.

Par ailleurs, pour le calcul de la plus-value imposable, le prix d'acquisition des immeubles par la SCPI à retenir est égal, pour les immeubles acquis dans le cadre des contrats de vente d'immeuble à rénover, au prix stipulé dans l'acte de vente incluant ainsi le prix de l'existant et le prix relatif aux travaux de rénovation (article 150 VB du CGI, tel que modifié par la loi de finances pour 2012). Pour les immeubles qui ne sont pas acquis dans le cadre des contrats de vente d'immeuble à rénover, l'administration fiscale considère que, pour le calcul de la plus ou moins-value de cession de biens immobiliers acquis dans le cadre du dispositif Malraux, le prix de revient doit être réduit de la fraction du prix des travaux à partir duquel la réduction d'impôt a été calculée, BOI-RFPI-PVI-20-10-20-20 n°265 ; cette prise de position récente, qui ne vise pas expressément les investissements réalisés via des SCPI de type Malraux, est susceptible d'évoluer ou d'être précisée à l'avenir).

Comme dans le cas des cessions de parts, la plus-value est taxée forfaitairement sur la plus-value constatée (taux de base de 19% augmenté du taux des prélèvements sociaux en vigueur soit à titre indicatif un taux global 34,5%.au 1/01/2014).

S'agissant de l'impôt sur le revenu, l'abattement sur la plus-value tenant à la durée de possession des immeubles s'élève à 6% par année de détention de la 6ème à la 22ème année, de 4% au titre de la 22ème année, aboutissant à l'exonération de la plus-value d'IR au bout de 22 ans de détention.

S'agissant des prélèvement sociaux, l'abattement sur la plus-value tenant à la durée de possession des immeubles s'élève à 1,65% par année de détention de la 6ème à la 21ème année, de 1,60% au titre de la 22ème année et de 9% de la 23ème à la 30ème année de détention, soit une exonération de prélèvement sociaux après 30 ans de détention.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant (à titre indicatif au taux de 34,50 % au 1/01/2014) sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières. L'impôt sera acquitté pour le compte des associés par la SCPI, sur le produit de la vente des immeubles. Sont redevables de l'impôt les associés présents à la date de la cession de l'immeuble.

En cas de cession par la SCPI d'actifs entraînant pour elle l'obligation de calculer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, conformément aux articles 150 U à 150 VH du CGI, il sera procédé de la façon suivante :

1) Si le compte de plus-values inscrit au bilan de la SCPI est créditeur et suffisamment doté, il sera proposé à la plus proche Assemblée Générale de répartir entre tous les associés quel que soit leur régime fiscal un montant par part de pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part détenue par un associé présent à la date de la cession relevant du régime de l'impôt sur le revenu et résidant en France ; cette distribution apurera par compensation, pour les associés concernés, totalement ou partiellement, leur dette à l'égard de la société.

2) Si tel n'est pas le cas, la dette de chaque associé à l'égard de la SCPI sera apurée par prélèvement sur le revenu versé le plus proche ; cette même modalité sera également appliquée dans le cas où l'application de la disposition figurant au paragraphe 1) ci-dessus ne permettrait pas d'apurer totalement la dette de certains associés.

Pour l'application des deux paragraphes qui précèdent, dans la mesure où une cession de parts interviendrait entre la date de la cession d'un actif par la SCPI et la date de distribution par la SCPI des sommes susvisées, comme dans le cas où plusieurs cessions de parts interviendraient dans ce délai, ou encore dans le cas où plusieurs cessions d'actif et plusieurs cessions de parts interviendraient avant la date de distribution par la SCPI des sommes susvisées, chacun des associés successifs aura droit à la quote-part de la distribution destinée à couvrir, en tout ou en partie, l'impôt sur la plus-value dont il est redevable.

3) Dans le cas où aucune distribution ne pourrait être faite pour permettre la compensation totale avec les sommes dues par les associés à la société, celles-ci porteront intérêts à l'issue d'un délai de dix-huit mois à compter du paiement par la SCPI de l'impôt, au taux d'intérêt légal.

Dans l'hypothèse où ces dispositions régissant l'imposition des plus-values immobilières viendraient à être modifiées, la Société de Gestion en informerait les associés par le biais du bulletin d'information périodique.

- Cas particulier des moins-values :

En l'état actuel de la législation, aucune imputation de moins-value n'est possible tant sur des plus-values de même nature que sur le revenu global.

Par ailleurs, il n'existe aucune possibilité de report des moins-values sur des plus-values de même nature qui seraient réalisées au cours des années suivantes.

- **Contribution supplémentaire sur certaines plus-values immobilières**

A compter du 1er janvier 2013, une taxe supplémentaire s'applique aux plus-values immobilières d'un montant supérieur à 50 000 euros. Dès lors que ce montant est dépassé, la taxe est applicable dès le 1er euro sur le montant total de la plus-value selon le barème suivant :

Montant de la PV imposable (€)	**Montant de la taxe (€)**
De 50 001 à 60 000	2 % PV - (60 000 - PV) × 1 / 20
De 60 001 à 100 000	2 % PV
De 100 001 à 110 000	3 % PV - (110 000 - PV) × 1 / 10
De 110 001 à 150 000	3 % PV
De 150 001 à 160 000	4 % PV - (160 000 - PV) × 15 / 100
De 160 001 à 200 000	4 % PV
De 200 001 à 210 000	5 % PV - (210 000 - PV) × 20 / 100
De 210 001 à 250 000	5 % PV
De 250 001 à 260 000	6 % PV - (260 000 - PV) × 25 / 100
Supérieur à 260 000	6 % PV

Cette contribution s'applique à la fois aux plus-values réalisées par les porteurs de parts sur les cessions de parts de SCPI et aux cessions d'immeubles par la SCPI.

En cas de cession d'immeuble réalisée par la SCPI, le seuil de 50 000 € est apprécié au niveau de la structure et non au niveau de chacun des associés. Il n'est tenu compte que du montant de la plus-value imposable correspondant aux droits des associés redevables de l'impôt sur le revenu.

Il n'est donc pas tenu compte de la quote-part de plus-value revenant à des associés soumis à l'impôt sur les sociétés, ni de la quote-part de la plus-value revenant à des associés personnes physiques bénéficiant d'une exonération.

- Contribution Sociale Généralisée

Les articles 127 à 135 de la Loi de Finances pour 1991 ont instauré une Contribution Sociale Généralisée frappant tant les revenus de placement soumis à prélèvement libératoire que les revenus fonciers.

Le taux de la Contribution Sociale Généralisée est de 8,20 % au taux actuel.

Une fraction de la CSG, due sur les revenus financiers (intérêts et dividendes) et les plus-values de cession de valeurs mobilières, est désormais déductible au taux de 5,1%.

- Contribution au Remboursement de la Dette Sociale

En application de l'ordonnance 96-50 du 24 janvier 1996, les revenus du capital sont assujettis à la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S.). Entrée en vigueur le 1er février 1996, la C.R.D.S. est calculée au taux de 0,50 % sur les produits de placement.

La Contribution au Remboursement de la Dette Sociale est retenue en même temps que le prélèvement social par l'établissement payeur. Le montant de ce prélèvement s'élève à 4,5 % auquel il faut ajouter 2 contributions additionnelles de 0,3 % et 2 % (prélèvement de solidarité)

Compte tenu de ces contributions additionnelles, le taux global de ces contributions sociales s'élève ainsi à 15,5%.

Depuis le 1er janvier 2012, ces contributions sociales s'appliquent sur les revenus fonciers de source française perçus par des non-résidents et sur les plus-values immobilières réalisées par des non-résidents lors de la cession de biens immobiliers situés en France (ou lors de la cession de sociétés à prépondérance immobilière imposable en France).

6. Modalités d'information

L'information des associés est assurée au moyen de supports écrits. Préalablement à la souscription, la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers, la brochure commerciale, le bulletin de souscription, les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin semestriel sont remis au souscripteur.

- Rapport annuel

La Société de Gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.
Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, ainsi que les projets de résolutions présentées à l'approbation de l'Assemblée Générale.

- Bulletin d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, semestre après semestre , depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel. Il est adressé aux associés dans les quarante-cinq jours suivant la fin du semestre.

7. Modalités du démarchage et de la publicité

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

En vertu de ces dispositions, il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L.341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissement financier dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers).

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts, tels ceux de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 4, prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital.

La SCPI REXIMMO PATRIMOINE 4 sera commercialisée par les réseaux du Groupe Amundi ainsi que des réseaux tiers habilités à démarcher au sens de l'article L.341-3 du Code monétaire et financier.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement de l'Autorité des marchés financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doivent être indiqués :

- le numéro du Bulletin des Annonces Légales Obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des marchés financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SCPI

1. La SCPI

Dénomination sociale :	REXIMMO PATRIMOINE 4
Siège social :	91/93 Boulevard Pasteur 75 710 PARIS Cedex 15
Nationalité :	Française
Forme :	Société civile autorisée à faire offre au public régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, et les articles 422-189 et suivants du RGAMF et par tous les textes subséquents ainsi que par la présente note
Statuts :	Déposés au greffe du tribunal de commerce de PARIS le 18 août 2014
Objet social :	La SCPI a pour objet l'acquisition directe ou indirecte dans les conditions prévues par la Loi et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif relevant du dispositif « Malraux »
RCS :	750 884 751 RCS PARIS
Durée de la SCPI :	15 ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de Paris, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.
Exercice social :	du 1er janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice social débutera le jour de l'immatriculation et se terminera le 31 décembre 2014
Capital social initial :	765 000 euros (nominal)
Capital social maximum statutaire	76 500 000 euros (nominal)

2. Administration : Société de Gestion nommée statutairement

Dénomination :	Amundi Immobilier
Siège social :	91/93 Boulevard Pasteur 75710 PARIS Cedex 15
Nationalité :	Française
Forme juridique :	S.A.S
Registre du commerce :	315 429 837 RCS PARIS
Objet social :	Gestion de portefeuille pour le compte de tiers, dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.
Capital :	Le capital s'élève à 16.684.660 euros réparti comme suit : - Amundi 99,99 % - Amundi Asset Management 0,01 %
Direction :	Président : Dominique CARREL-BILLIARD Directeur Général : Antoine AUBRY Directeur Général Délégué Amandine DUFOURT
Activité :	L'activité d'Amundi Immobilier est consacrée à la gestion de portefeuille pour compte de tiers dans le cadre de l'agrément délivré par l'AMF.

Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers :
N° GP 07 000033 délivré le 26 juin 2007.

3. Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de trois membres au moins et de douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Les membres du Conseil sont désignés pour trois ans et sont rééligibles. Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres, un Président et un Secrétaire.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de ses membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne peut être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

Le premier Conseil de Surveillance était composé au minimum de 7 membres élus parmi les membres fondateurs lors de l'Assemblée Générale constitutive du 9 août 2014 pour une durée de 3 exercices. Leur mandat a expiré à l'issue de l'Assemblée Générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016. A l'issue de cette période de 3 exercices, le premier Conseil de surveillance a été renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

Le Conseil de surveillance est composé de :
- Madame Bernadette CUSAN
- Madame Frances CUI
- Monsieur Olivier DELAMOTTE
- Monsieur Alain FRYBOURG
- Monsieur Michel GEORGIN
- Monsieur Sylvain GRAGNIC
- Monsieur Julien HAMY
- Monsieur Olivier LAVIROTTE
- Monsieur Pierre SELOSSE

Pour les nominations des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion observera une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à ces nominations.

Préalablement à la convocation de chaque Assemblée devant désigner de nouveaux membres, la Société de Gestion procèdera à un appel de candidatures.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil, seuls seront pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents, ou votant par un moyen de télécommunication électronique et les votes reçus par un moyen de télécommunication électronique.
Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du conseil de surveillance.

4. Commissaires aux Comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 17 juillet 2020 a décidé :

- de renouveler :
  - en tant que Commissaire aux comptes titulaire : KPMG S.A., 2 Avenue Gambetta – Tour EQHO – 92066 Paris la Défense CEDEX, 775 726 417 RCS NANTERRE,

- en tant que Commissaire aux comptes suppléant : KPMG AUDIT FS I, Tour EQHO – 92066 Paris la Défense CEDEX 512 802 596 RCS NANTERRE,

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025,

- de ne pas renouveler les seconds Commissaires aux comptes titulaires et suppléants.

5. Expert Externe en Evaluation

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 28 juin 2019 a nommé, en qualité d'Expert Externe en Evaluation de la SCPI la société VIF Expertise - 49 Rue de Châteaudun, 75009 Paris, pour une période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre2028.

6. Dépositaire

La Société CACEIS Bank, dont le siège social est sis au 89-91 rue Gabriel Péri – 92120 Montrouge, a été nommée en qualité de Dépositaire de la SCPI par l'Assemblée Générale constitutive du 9 août 2014 pour une durée indéterminée.

7. Information

Responsable de l'information : Mme. Dolorès PERUJO (Tél.01.76.32.87.98)
Adresse : Amundi Immobilier
91/93 Boulevard Pasteur
75730 PARIS Cedex 15

Téléphone : 01.76.33.50.00
Site Internet de la Société de Gestion : www.amundi-immobilier.com

8. Personne assumant la responsabilité de la note d'information

La Société Amundi Immobilier est représentée par Monsieur Antoine AUBRY, Directeur Général.

Visa de l'Autorité des marchés financiers

Par application des articles L411-1, L411-2, L621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le
visa SCPI n° 14-28 en date du 5 septembre 2014

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.
Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

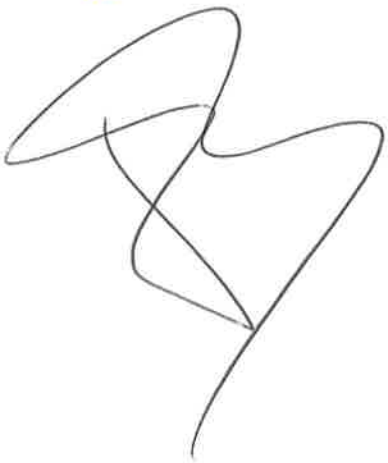
REXIMMO PATRIMOINE 4

Société Civile de Placement Immobilier
Au capital de 54 593 375
Siège social : 91-93 Boulevard Pasteur, 75 015 PARIS
804 104 180 R.C.S. PARIS

STATUTS

MIS À JOUR LE 8 JUILLET 2025

Copie certifiée conforme



TITRE - I

FORME - OBJET - DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé une société civile de placement immobilier (la « **Société** ») régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, par les articles L. 231-1 et suivants du Code de commerce, par les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-130 et suivants du Code monétaire et Financier, fixant le régime applicable aux sociétés civiles de placement immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.

ARTICLE 2 - OBJET

REXIMMO PATRIMOINE 4 a pour objet exclusif l'acquisition directe ou indirecte dans les conditions prévues par la Loi et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif relevant du dispositif « Malraux » c'est-à-dire des actifs immobiliers, à usage d'habitation (commerces en pied d'immeubles éventuellement), à restaurer, situés en centre villes historiques, en « zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager » (ZPPAUP), en « aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine » (AMVAP), dans un secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé.

La durée de la société sera de 15 ans. Au terme de cette période, sous réserve de la décision prise en Assemblée Générale Extraordinaire, un an au moins avant le terme de vie statutaire, l'ensemble du patrimoine sera revendu, et le produit de la vente sera réparti entre les associés.

Après restauration, les immeubles seront mis en location et la Société de Gestion s'assurera préalablement des conditions spécifiques de location propres au dispositif Malraux.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra dans les conditions légales et réglementaires :

- procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques,
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, dans les limites prévues par les articles R.214-116 et suivants du Code monétaire et financier,
- contracter des emprunts auprès d'établissements de crédit,
- détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La Société a pour dénomination **REXIMMO PATRIMOINE 4**.

Tous les actes et documents émanant de la Société et destinés aux tiers et notamment les lettres, factures, annonces et publications diverses, doivent indiquer la dénomination sociale précédée ou suivie immédiatement des mots "Société civile de Placement Immobilier" ou de l'abréviation "SCPI", ainsi que du numéro d'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à Paris (quinzième arrondissement) 91/93 Boulevard Pasteur.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la même ville ou d'un département limitrophe par simple décision de la société de gestion, qui a elle les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la Société est fixée à quinze (15) années à compter du jour de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévues aux présents statuts.

TITRE II

CAPITAL SOCIAL - PARTS

ARTICLE 6 - APPORTS - CAPITAL SOCIAL

1. Capital social initial

Le capital social initial, qui a été constitué sans qu'il ait été fait offre au public est fixé à la somme de sept cent soixante-cinq mille (765.000) euros.

Il est divisé en trois cent soixante (360) parts nominatives d'une valeur nominale de deux mille cent vingt-cinq (2.125) euros chacune augmentée d'une prime d'émission de trois cents soixante-quinze (375) euros par part, soit un montant par part sociale, prime incluse, de deux mille cinq cents (2.500) euros et neuf cent mille (900.000) euros au total pour les 360 parts composant le capital social.

Lesdites parts sociales sont attribuées aux associés fondateurs en représentation de leurs apports en numéraire de la façon suivante :

REXIMO	Nombre de parts souscrites	Montant total du capital souscrit	Montant total de la souscription (prime d'émission incluse)
Amundi	1	2125	2 500
Société Générale Gestion	1	2125	2 500
BFT Gestion	1	2125	2 500
Amundi Private Equity Funds	1	2125	2 500
Amundi Immobilier	1	2125	2 500
Amundi India Holding	1	2125	2 500
Amundi Group	354	752 500	885 000
Total	**360**	**765 000**	**900 000**

Les associés ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux tant pour le nominal que pour la prime d'émission y afférent par part, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par CACEIS BANK.

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant trois (3) ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des marchés financiers, en application de l'article L 214-86 du Code monétaire et financier.

2. Capital social actuel

Suite à l'augmentation de capital autorisée par l'article 7 des présents statuts et constatée au 16 décembre 2015, le capital social a été porté de sept cent soixante-cinq mille (765.000) euros à cinquante-quatre millions cinq cent quatre-vingt-treize mille trois cent soixante-quinze (54.593.375) euros, divisé en vingt-cinq mille six cent quatre-vingt-onze (25.691) parts de deux mille cent vingt-cinq (2.125) euros chacune.

ARTICLE 7 - AUGMENTATION DU CAPITAL

Les associés fondateurs confèrent tous pouvoirs à la société de gestion à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois par souscription en numéraire, à soixante-seize millions cinq cent mille (76 500 000) euros sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Toutefois, le capital maximum de soixante-seize millions cinq cent mille (76 500 000) euros ci-dessus fixé, devra avoir été souscrit par le public à concurrence de quinze (15) % au moins, soit un montant de onze millions quatre cent soixante-quinze mille (11 475 000) euros dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription. La SCPI devra donc atteindre dans ce délai, avec le capital social initial, un capital social nominal minimum de douze millions deux cent quarante mille (12 240 000) euros.

S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société sera dissoute et les associés seront remboursés du montant de leur souscription. Cette disposition, résultant d'une disposition légale, ne pourra donner lieu à aucun recours.

De plus, les associés délèguent tous pouvoirs à la société de gestion pour :

- procéder aux augmentations du capital social aux époques, pour la durée et le montant qu'elle déterminera,
- clore chaque augmentation de capital sans préavis, dès que le montant des souscriptions recueillies correspondra au montant initialement fixé pour l'augmentation de capital considérée,
- arrêter à la fin d'une période de souscription le montant d'une augmentation de capital au niveau de souscriptions reçues pendant cette période, pour autant que les souscriptions recueillies atteignent un montant significatif par rapport à celui prévu,
- constater les augmentations de capital en leur nom et effectuer toutes les formalités corrélatives, modifier des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'assemblée générale extraordinaire,
- fixer les autres modalités des augmentations de capital.

Dans le cadre des augmentations de capital, la société de gestion est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la Société avec un minimum de deux (2) parts.

Dès à présent, les associés décident que chaque augmentation de capital donnera lieu à une entrée en jouissance des parts au dernier jour du mois de la souscription.

Le capital social pourra être augmenté par création de parts nouvelles qui seront souscrites moyennant le paiement par chaque souscripteur en sus du nominal d'une prime d'émission d'un montant de trois cents-soixante-quinze (375) euros destinée notamment à financer les frais de collecte ainsi que les frais de recherche et d'acquisition des immeubles.

Il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

ARTICLE 8 - REDUCTION DU CAPITAL

Le capital pourra être réduit à toute époque par décision de l'assemblée générale extraordinaire des associés pour quelque cause et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant en aucun cas être ramené à moins de sept cent soixante-cinq mille (765 000) euros, soit neuf cent mille (900 000) euros prime d'émission incluse.

ARTICLE 9 - PARTS SOCIALES

1. Libération des parts

Lors de leur souscription, les parts doivent être libérées intégralement de leur montant nominal et du montant de la prime d'émission stipulée.

2. Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts de la Société.

Des certificats de parts pourront être établis au nom de chacun des associés sur leur demande. Ces certificats ne sont pas cessibles.

3. Indivisibilité des parts sociales

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la Société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part.

Les copropriétaires d'une part indivise sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés.

Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les associés. A défaut de convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, toutes communications sont faites à l'usufruitier qui est seul convoqué aux assemblées générales ordinaires et a seul le droit de prendre part aux votes et consultations par correspondance. En ce qui concerne les assemblées générales extraordinaires, la convocation est faite au nu-propriétaire qui est seul à prendre part aux votes.

ARTICLE 10 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Dans le cadre de l'article L 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital de la Société.

ARTICLE 11 - DÉCES - INCAPACITÉ

La Société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs de ses associés et continuera avec les survivants et les héritiers ou ayants droit du ou des associés décédés.

De même l'interdiction, la déconfiture, la liquidation des biens ou le règlement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'assemblée générale, continuera entre les autres associés.

S'il y a déconfiture, faillite personnelle, liquidation ou redressement judiciaire atteignant l'un des associés, il est procédé à l'inscription de l'offre de cession de ses parts sur le registre, prévu à cet effet.

La valeur des parts peut être déterminée à l'amiable ou par un expert désigné d'un commun accord entre les parties, ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance du siège social statuant en la forme des référés et sans recours possible à la requête de la partie la plus diligente.

ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS SOCIALES

Chaque part donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices sous réserve toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles et des stipulations des présents statuts.

Les droits et obligations attachés à une part sociale la suivent en quelque main qu'elle passe.

En cas de cession des parts sur le marché secondaire, la date d'entrée en jouissance des parts du cessionnaire sera le dernier jour du mois au cours duquel la cession a été retranscrite sur le registre des transferts.

En cas de transmission des parts par voie de succession ou de mutation, la date d'entrée en jouissance sera le premier jour du trimestre au cours duquel la transmission a été retranscrite sur le registre des transferts.

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire unique pris parmi les associés. En cas de désaccord, le mandataire sera désigné en justice à la demande de l'indivisaire le plus diligent.

Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par un mandataire commun. Sauf convention contraire entre les intéressés, signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

ARTICLE 13 - TRANSMISSION DES PARTS

I - TRANSMISSION ENTRE VIFS

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable dès cet instant à la Société et aux tiers.

Les parts sont transmissibles par confrontation des ordres d'achat et de vente sur le marché secondaire ou par cession de gré à gré.

Dans les deux cas, la société de gestion a la faculté d'agréer tout nouvel associé.

1. Cession par confrontation par la société de gestion sur le marché secondaire des ordres d'achat et de vente

Le terme "ordre" désigne tout mandat d'achat ou de vente de parts de la Société adressé à la société de gestion ou à un intermédiaire.

Toute inscription sur le registre de la Société d'un ordre d'achat de parts sociales de la Société par un tiers étranger à la Société doit recueillir l'agrément de la société de gestion.

La remise par un donneur d'ordre d'un ordre d'achat à la société de gestion vaut pour celui-ci demande d'agrément.

L'agrément résulte soit d'une notification au donneur d'ordre, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit du défaut de réponse par la société de gestion dans le délai de deux mois à compter de la réception de l'ordre.

La décision de la société de gestion n'est pas motivée et ne peut, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la Société.

Si la société de gestion n'agrée pas le donneur d'ordre, elle est tenue, dans un délai qui expire à la fin du mois suivant celui au cours duquel l'ordre d'achat du donneur d'ordre concerné a été enregistré, soit de trouver un autre acquéreur, au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix, soit avec le consentement du donneur ordre qui a inscrit sur le registre un ordre de vente et qui est en droit de céder ses parts, de faire acquérir les parts de ce dernier par la Société en vue d'une réduction de capital.

L'ordre d'achat de l'acquéreur trouvé par la société de gestion participera à la confrontation des ordres de vente et d'achat de cette seconde période et participera donc à la détermination du prix d'exécution.

Si, à l'expiration du délai qui expire à la fin du mois suivant celui au cours duquel l'ordre d'achat du donneur d'ordre concerné a été enregistré, la société de gestion n'a pas trouvé un autre acquéreur au minimum pour la même quantité et aux mêmes conditions de prix ou n'a pas fait acquérir les parts par la Société, l'agrément du donneur d'ordre serait considéré comme donné.

Les ordres d'achat ou de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société.

La société de gestion horodate les ordres qui lui sont transmis après avoir vérifié qu'ils satisfont aux conditions d'inscription et qu'il n'existe aucun obstacle à leur exécution. La société de gestion inscrit ensuite les ordres sur le registre de manière chronologique.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé sur demande expresse dudit associé. Il est possible de fixer une durée de validité pour les ordres d'achat.

La société de gestion peut subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement de fonds ou fixer des délais de réception des fonds à l'expiration desquels les ordres d'achat inscrits sur le registre seront annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande ; il est établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

La société de gestion procède périodiquement, à intervalles réguliers et à heure fixe, à l'établissement d'un prix d'exécution selon les ordres inscrits sur le registre et selon les modalités décrites par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Elle fixe la périodicité selon laquelle les prix d'exécution sont établis sans que celle-ci ne puisse toutefois être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix.

En cas d'impossibilité d'établissement d'un prix d'exécution, la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible accompagnés pour chacune des quantités de parts proposées.

La société de gestion ou l'intermédiaire est tenue de transmettre à toute personne qui en fait la demande les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix.

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers, suspendre l'inscription des ordres sur le registre. Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou intermédiaires. La société de gestion assure par tout moyen approprié la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

2. Cession de gré à gré

Les transactions opérées de gré à gré sont réalisées directement par les associés, hors la vue de la société de gestion et les conditions sont librement débattues entre les intéressés.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la société de gestion.

À l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom,

profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (la « **Demande d'Agrément** »).

Dans les deux mois de la réception de la Demande d'Agrément, la société de gestion notifie sa décision à l'associé qui souhaite céder tout ou partie de ses parts, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions de la société de gestion ne sont pas motivées et ne peuvent, en cas de refus de l'agrément, donner lieu à une réclamation quelconque contre la société de gestion ou la Société. Faute par la société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la Demande d'Agrément, l'agrément du cessionnaire est considérée comme donné.

Si la société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers soit, avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction du capital.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, ou l'offre de rachat par la Société, ainsi que le prix offert, sont notifiés au cédant par lettre recommandée avec avis de réception. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre cédant et cessionnaire.

Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

Si la société de gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts dans les conditions prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément, en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 alinéa 1er du Code civil, à moins que la Société ne préfère, après la cession, racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

3. Absence de satisfaction des cessions de parts

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

II - TRANSMISSION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et les ayants droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant.

À cet effet, ceux-ci doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès par la production d'un certificat de mutation notarié.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la société de gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droit d'associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

Les usufruitiers et nus-propriétaires doivent également se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les associés.

TITRE III

ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 14 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION

Conformément à la loi, la Société est administrée par une société de gestion, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

AMUNDI IMMOBILIER - société anonyme au capital de 15.666.374 euros dont le siège social est à Paris (15e), 91-93 boulevard Pasteur, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 315 429 837 RCS Paris, est désignée comme société de gestion statutaire pour la durée de la Société.

La société AMUNDI-IMMOBILIER est habilitée à être société de gestion de portefeuille de SCPI suivant agrément GP 07000033 délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.

Les fonctions de la société de gestion ne peuvent cesser que par sa disparition, sa déconfiture, sa mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, sa révocation ou sa démission. Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société sera administrée par une société de gestion nommée en assemblée générale convoquée sans délai par le conseil de surveillance.

ARTICLE 15 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société de gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires à la réalisation de l'objet social.

Elle a notamment, à ces mêmes fins, les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- prépare et réalise les augmentations de capital,
- procède à des acquisitions d'immeubles, pour partie dans le cadre de la conclusion de contrats de vente d'immeuble à rénover conformément au dispositif prévu par les articles L. 262-1 et suivants et R. 262-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum égal au capital social maximum de la SCPI,
- recherche des associés nouveaux,
- agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues les statuts,
- garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société,
- autorise le nantissement des parts sociales,
- organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- crée et installe des agences et bureaux de direction et de gestion partout où cela s'avérera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
- fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes,
- fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit:

- tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres,
- tous comptes courants postaux,

- donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,

- fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés, ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste,

- contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise,

- signe toutes polices et consent toutes délégations,

- élit domicile partout où besoin sera,

- fait le suivi des sommes dues à la Société, vérifie leur encaissement au compte de la société et s'assure que celle-ci verse ce qu'elle doit aux tiers,

- règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et, débiteurs de la société,

- passe tous marchés et traités,

- assure la gestion des biens de la Société,

- consent et accepte tous baux et locations, conventions d'occupation, cessions desdits baux, sous-locations, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,

- procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,

- fait exécuter tous travaux de réhabilitation lourde et réparations qu'elle estime utiles,

- fait acquérir, par la Société, tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenable ; elle en fait acquitter le prix,

- autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,

- exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,

- arrête les comptes qui doivent être soumis aux assemblées générales ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leur ordre du jour,

- arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société,

- convoque les assemblées générales des associés et exécute leurs décisions,

- fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,

- engage et représente la société dans la ou les AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) ou toute autre structure ad hoc nécessaire ou utile pour la bonne organisation des opérations de restauration des immeubles dans des conditions conformes aux régimes fiscaux recherchés,

- effectue des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la société,

- peut contracter au nom de la société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite d'un montant maximum fixé en Assemblée Générale,

- soumet à l'assemblée générale la vente des biens immobiliers de la Société ainsi que les conditions de prix après approbation du conseil de surveillance.

La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés, des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en assemblée générale.

Dans ce but, elle pourra souscrire, aux charges et conditions qu'elle avisera auprès de tous les organismes bancaires ou financiers tous emprunts destinés à financer tout ou partie du prix d'acquisition et des frais, ainsi que tout ou partie des travaux à réaliser dans l'immeuble, et de consentir pour ce faire tous privilèges de vendeur et de prêteur de deniers, toutes hypothèques et plus généralement toutes sûretés.

La société de gestion ne contracte, en sa qualité de société de gestion et à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

ARTICLE 16 - DÉLÉGATIONS DE POUVOIRS - SIGNATURE SOCIALE

La société de gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués et déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou de ses associés dont ils ne sont pas les préposés.

La signature sociale appartient à la société de gestion. Elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

ARTICLE 17 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

1. Commission de souscription

Lors de l'augmentation de capital, la société de gestion a perçu une commission de souscription de 9,50 % TTC du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription était destinée :

- à hauteur de 8 % TTI, au financement des frais de collecte ;

- à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,5% TTC au financement des frais de recherche d'investissement de capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

2. Commission de gestion

Pour la gestion et l'administration (fund management) de la société, et la gestion des biens sociaux (asset management), la société de gestion percevra une commission de gestion forfaitaire égale à 6,25% TTI montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure de l'encaissement de ses recettes par la Société.

Cette commission payée par la SCPI à la Société de Gestion permet notamment de couvrir les prestations suivantes :

- les prestations de *fund management*, couvrant notamment l'établissement de la stratégie globale de gestion et du business plan général de la SCPI, la détermination des modalités de financement des actifs immobiliers, l'établissement du rapport annuel de gestion et des bulletins d'informations périodiques, etc.
- les prestations d'*asset management*, permettant d'optimiser la valorisation de l'actif, et couvrant notamment la définition de la stratégie d'acquisition, de cession et de location, la supervision de la commercialisation et relation avec les brokers, la définition de la stratégie en matière de travaux structurants (c'est-à-dire hors travaux courants d'entretien ou de remise en état) et la

définition du plan pluriannuel de travaux, la modélisation des business plans (projections de cash-flow, etc.) et suivi/reporting sur la performance des actifs, les relations avec les *property managers*.

En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de Gestion, les frais liés aux prestations de *property management* sont directement facturés par les *property managers* à la SCPI aux taux prévus par ces contrats étant précisé que le cumul des taux de commission de gestion et des honoraires de *property management* ne dépassera pas le taux de 12 % TTI.

Les prestations de *property management* couvrent la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, et comprennent notamment les prestations suivantes : la gestion locative couvrant notamment le quittancement et le recouvrement des loyers, le suivi du taux de vacance (vacance physique et vacance financière), le suivi des charges et des taxes (réception, validation et paiement des factures, ainsi que refacturation aux locataires le cas échéant), le suivi des assurances, etc.

Les prestations de *property management* et de comptabilité sont réalisées par des prestataires externes sélectionnés par la Société de Gestion conformément à sa politique de *best selection*, dans le meilleur intérêt de la SCPI et des associés.

3. Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

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% par an TTI.

Après cette période d'amorçage, le montant maximum de cette commission sera plafonné à 3 % TTI, calculée sur le montant des travaux effectués sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale. La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure du décaissement des travaux.

4. Commission de cession de parts

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 5% 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 %).

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 100 euros TTI 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.

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

5. Commission d'arbitrage et de liquidation

La société de gestion percevra une commission d'arbitrage et de liquidation dont le montant sera voté en assemblée générale extraordinaire lors du prononcé de la liquidation ou de l'arbitrage.

6. Information concernant les différentes commissions

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la société de gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la société de gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser les taux fixés ci-avant.

ARTICLE 18 - CONVENTIONS

Toute convention intervenant entre la Société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration, ou toute personne appartenant à ces organes doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées, sont mises à la charge des organes de gestion, de direction ou d'administration responsables ou toute personne y appartenant.

TITRE IV

CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE 19 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

1. Composition

Le conseil est composé de trois (3) membres au moins et de douze (12) membres au plus, nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société et choisis parmi les associés de la Société. Dans l'hypothèse où un membre du conseil de surveillance viendrait à ne plus être associé, il sera réputé démissionnaire d'office.

Les candidats au conseil de surveillance doivent posséder au minimum deux (2) parts et ne pas être âgés de plus de soixante-dix-sept (77) ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Lorsqu'une personne morale devient membre du conseil de surveillance, elle est tenue de désigner un représentant permanent qui est soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités que s'il était membre du conseil de surveillance en son nom propre sans préjudice de la responsabilité solidaire de la personne morale qu'il représente. Lorsque la personne morale révoque son représentant, elle est tenue de pourvoir en même temps à son remplacement. Il en est de même en cas de décès ou de démission du représentant permanent.

Lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du conseil de surveillance devient inférieur au minimum légal, le conseil de surveillance peut, entre deux assemblées générales, procéder à des nominations à titre provisoire. Les nominations provisoires effectuées par le conseil de surveillance sont soumises à ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire. A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables.

Le membre du conseil de surveillance nommé en remplacement d'un autre ne demeure en fonction que pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Les membres du conseil de surveillance de la Société ne peuvent exercer simultanément plus de cinq mandats de membre de conseil de surveillance de sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine (sans distinction de la société de gestion qui les gère).

L'associé qui présentera sa candidature aux fonctions de membre du conseil de surveillance conformément au paragraphe ci-dessous, devra communiquer à la société de gestion la liste des mandats de membre de conseil de surveillance qu'il occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

2. Nomination - Révocation - Durée des fonctions

Les membres du conseil de surveillance sont nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société pour une durée de trois (3) ans.

Les fonctions des membres du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la Société qui statue sur les comptes de l'exercice écoulé et qui se tient dans l'année au cours de laquelle expire le mandat du membre du conseil de surveillance intéressé.

Le conseil de surveillance se renouvellera partiellement au cours de périodes triennales de sorte que le renouvellement soit total au bout de chaque période triennale.

Pour permettre aux associés de la Société de choisir personnellement les membres du conseil de surveillance, la société de gestion sollicitera les candidatures des associés avant l'assemblée générale ordinaire de la Société appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du conseil de surveillance. L'appel à candidature et la date de clôture à compter de laquelle les demandes de candidatures ne seront plus prises en compte par la société de gestion, sont publiés dans le premier Bulletin Trimestriel d'Information suivant la date de la clôture de l'exercice.

La société de gestion proposera alors aux associés les candidatures recueillies lors du vote d'une unique résolution ayant pour objet la nomination des membres du conseil de surveillance.

La convocation des associés de la Société à l'assemblée générale appelée notamment à se prononcer sur la nomination des membres du conseil de surveillance comprend une annexe récapitulant par ordre alphabétique les membres du conseil de surveillance sortants souhaitant et en mesure de demander le renouvellement de leur mandat ainsi que les nouveaux candidats, étant précisé que sont indiquées pour chacun d'eux les informations suivantes :

- les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,

- les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires,

- le nombre de mandats de membre de conseil de surveillance que le candidat occupe dans d'autres sociétés civiles de placement immobilier ayant leur siège social en France métropolitaine.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Seront élus membres du conseil de surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou ayant voté par correspondance ; en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les membres du conseil de surveillance sont toujours rééligibles, sauf à ne plus remplir les conditions fixées par le présent article pour présenter leur candidature au conseil de surveillance.

Les membres du conseil de surveillance peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société.

3. Budget de fonctionnement du conseil de surveillance

L'assemblée générale ordinaire arrête chaque année, au titre de l'exercice en cours, un budget de fonctionnement alloué au conseil de surveillance et destiné à couvrir :

- le remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du conseil de surveillance dans l'intérêt de la Société,

- le versement de jetons de présence aux membres assistant aux réunions du conseil de surveillance,

à charge pour le conseil de répartir ce budget conformément aux règles édictées par le règlement intérieur du conseil de surveillance.

4. Bureau du conseil de surveillance - Délibérations

Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, un bureau composé d'un président et un vice-président, élus pour une durée expirant à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire qui renouvellera partiellement le conseil de surveillance. Les membres du bureau sont rééligibles. Le conseil de surveillance peut les révoquer à tout moment par décision prise à la majorité des membres présents ou représentés.

Les compétences des membres du bureau sont détaillées dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

En cas d'absence du président et du(des) vice-présidents, le conseil de surveillance désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de président.

Le conseil de surveillance se réunit sur la convocation de la société de gestion. En outre, des membres du conseil de surveillance représentant au moins la majorité des membres du conseil de surveillance peuvent demander au président du conseil de surveillance de convoquer le conseil de surveillance sur un ordre du jour déterminé.

Le mode de convocation pourra être précisé dans le règlement intérieur du conseil de surveillance.

Tout membre du conseil de surveillance peut donner, au moyen du mandat type qui sera joint à la convocation, mandat à un autre membre du conseil de surveillance de le représenter à une séance du conseil de surveillance. Chaque membre du conseil de surveillance ne peut disposer, au cours d'une même séance, que de deux mandats reçus par application de l'alinéa précédent et chaque mandat ne peut être donné que pour une même séance.

Le conseil de surveillance ne délibère valablement que si la majorité au moins de ses membres en exercice sont présents ou représentés.

Les décisions du conseil de surveillance sont prises à la majorité des membres présents ou représentés. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social de la Société, et signés par le président de la séance et le secrétaire de séance.

5. Pouvoirs du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion,
- de présenter, chaque année, à l'assemblée générale, un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, dans lequel il signale, s'il y a lieu, les irrégularités et les inexactitudes qu'il aurait rencontrées dans la gestion de la Société et donne son avis sur le rapport de la société de gestion. A cette fin, il peut à toute époque de l'année, après les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la Société,
- d'émettre un avis sur les projets de résolutions soumis par la société de gestion aux associés de la Société,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'assemblée générale,
- en cas de défaillance de la société de gestion, de convoquer sans délai une assemblée générale des associés de la Société devant pourvoir au remplacement de la société de gestion.

En outre, en cours d'exercice et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société sur rapport motivé de la société de gestion.

Le conseil de surveillance devra s'abstenir de tout acte de gestion.

6. Responsabilité des membres du conseil de surveillance

Les membres du conseil de surveillance ne contractent, en raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

7. Règlement intérieur du conseil de surveillance

Un règlement intérieur du conseil de surveillance précisera et complètera les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.

Le règlement intérieur pourra être modifié par le Conseil de Surveillance d'un commun accord avec la société de gestion.

ARTICLE 20 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'assemblée générale ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi, un ou plusieurs commissaires aux comptes. Ils sont, notamment, chargés de certifier la régularité et la sincérité de l'inventaire, du compte d'exploitation générale, du compte de pertes et profits et du bilan de la Société. À cet effet, ils pourront à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils font rapport à l'assemblée générale des associés.

Ils sont toujours rééligibles.

Leur mandat expire le jour de la réunion de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination.

ARTICLE 21 – DESIGNATION D'UN DEPOSITAIRE

L'assemblée générale ordinaire désigne, dans les conditions fixées par la loi un dépositaire.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, le dépositaire aura notamment pour mission d'assurer le suivi adéquat des flux de liquidités de la société.

TITRE V

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 22 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année en assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les assemblées générales sont convoquées par la société de gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le conseil de surveillance ;
- par le ou les commissaires aux comptes ;

- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés, réunissant au moins le dixième du capital social ;

- par les liquidateurs.

Les assemblées sont qualifiées d'"*ordinaires*" lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'"*extraordinaires*" dans les autres cas.

Les associés sont convoqués aux assemblées générales conformément à la loi.

A l'initiative de la société de gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu aux présents statuts, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance. Il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la société de gestion avant la réunion de l'assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'assemblée générale est présidée par la société de gestion ; à défaut l'Assemblée élit son président. Sont scrutateurs de l'assemblée les deux membres de ladite assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant cette fonction.

Le bureau de l'assemblée est formé du Président et de ses deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance lui est joint.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la société de gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

L'assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera la réglementation en vigueur.

ARTICLE 23 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également celui du ou des commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine.

Elle nomme ou remplace les membres du conseil de surveillance et arrête chaque année, en rémunération de leur fonction, (i) une somme fixe forfaitaire par membre du conseil de surveillance, à titre de jetons de présence et (ii) une somme maximum par membre du conseil de surveillance, à titre de remboursement des frais et des dépenses engagés par chaque membre du conseil de surveillance dans l'intérêt de la Société.

Elle révoque la société de gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle société de gestion.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des commissaires aux comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel la société de gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire.

Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

ARTICLE 24 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la Société.

Elle peut décider notamment la transformation de la Société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale.

Ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

ARTICLE 25 - CONSULTATION ÉCRITE VALANT ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la société de gestion. La société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La société de gestion ou toute autre personne par elle désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la société de gestion, un membre du conseil de surveillance ou le secrétaire de l'assemblée générale.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de majorité définies ci-dessus pour les assemblées générales.

ARTICLE 26 - COMMUNICATIONS

L'avis et la lettre de convocation aux assemblées générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent le texte du projet de résolutions présenté à l'assemblée générale. La lettre de convocation est, en outre, accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent.

D'autre part, au plus tard quinze jours avant la tenue de l'assemblée générale, la société de gestion adresse à chaque associé les rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes, la formule de vote par correspondance ou par procuration et s'il s'agit d'une assemblée générale annuelle, l'état du patrimoine, le compte de résultats et l'annexe.

Tout associé, assisté ou non d'une personne de son choix, a le droit, à toute époque de prendre par lui-même ou par mandataire et au siège social connaissance des documents suivants concernant les trois derniers exercices :

- le compte de résultats,
- l'état du patrimoine,
- l'annexe,
- l'inventaire,
- les rapports soumis aux assemblées,
- les feuilles de présence et procès-verbaux de ces assemblées,
- les rémunérations globales de gestion, ainsi que de surveillances, si les organes de surveillance sont rémunérés.

Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.

TITRE VI

AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RESULTATS

ARTICLE 27 - EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

A titre exceptionnel, le premier exercice social courra du jour de l'immatriculation de la Société et au registre du commerce et des société jusqu'au 31 décembre 2015.

ARTICLE 28 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

À la clôture de chaque exercice, les dirigeants de la société de gestion dressent l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

La prime d'émission visée à l'article 7 des présents statuts sera, en tant que de besoin, affectée, en totalité ou en partie, à l'amortissement total ou partiel du poste "*frais à répartir sur plusieurs exercices*".

Ils dressent également les comptes annuels et établissent un rapport de gestion qui mentionne dans un état annexe, la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.

Ils sont tenus d'appliquer le plan comptable général adapté, suivant les modalités fixées par les dispositions législatives ou réglementaires, aux besoins et aux moyens desdites sociétés, compte tenu de la nature de leur activité.

ARTICLE 29 - RÉPARTITION DES RESULTATS

Le compte de résultat enregistre la totalité des produits et des charges afférents à l'exercice social, sans qu'il soit tenu compte de la date effective de l'encaissement ou du paiement. L'écart entre les produits et les charges, et après déduction des amortissements et des provisions constitue le résultat de l'exercice (bénéfice ou perte).

Le bénéfice distribuable est constitué du résultat tel que défini ci-dessus diminué des pertes antérieures ou augmenté des reports bénéficiaires.

Ce bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale décide de mettre en réserves est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées en tenant compte de la date à compter de laquelle elles ouvrent droit à dividende.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les associés dans les conditions prévues à l'article 10.

Le résultat de l'exercice est réparti entre toutes les parts sociales composant le capital de la société, de la façon suivante :

1° À concurrence d'un montant égal à 5% du résultat de l'exercice, la répartition s'opère de façon égalitaire entre toutes les parts sociales.

2° À concurrence du solde, soit 95% du résultat de l'exercice, la répartition s'opère aussi de façon égalitaire entre toutes les parts sociales.

Toutefois, en cas de pertes, la répartition égalitaire de ce solde s'effectuera sous réserve de l'application de la règle de plafonnement suivante :

Chaque part sociale ne contribuera à supporter la fraction des pertes sociales lui revenant au titre de ce 2°, qu'à concurrence d'une somme qui, additionnée au montant cumulé des pertes sociales supportées par elle au titre des exercices clos depuis sa création, n'excède pas 65% de sa valeur (nominal + prime d'émission).

La fraction excédentaire de la perte de l'exercice non supportée par les parts affectées par cette règle du plafonnement sera alors répartie de façon égalitaire entre toutes les autres parts sociales non encore atteintes par cette même règle.

Si l'intégralité des parts est affectée par la règle du plafonnement ; la fraction de la perte de l'exercice visée au 2° est de nouveau répartie de façon égalitaire entre toutes les parts.

Corrélativement, les règles de répartition des résultats sociaux sont transposées mutatis mutandis à la répartition du résultat fiscal déterminé selon les règles des revenus fonciers réalisés par les personnes physiques étant précisé que, par l'application de la règle du plafonnement, il faut substituer aux termes "pertes sociales" les mots "déficits fonciers".

TITRE VII

DISSOLUTION – LIQUIDATION - PARTAGE

ARTICLE 30 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la société de gestion devra provoquer une réunion de l'assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions de majorité prévues aux présents statuts pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social, statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'assemblée générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la société de gestion deviendra liquidateur de la Société. Il peut lui être adjoint, si l'assemblée générale le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la Société, prendre en assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus.

Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

ARTICLE 31 - PARTAGE

Pendant la durée de la Société et après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

TITRE VIII

CONTESTATIONS ET ÉLECTION DE DOMICILE

ARTICLE 32 - CONTESTATIONS

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les associés au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, sont jugées conformément à la loi et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents.

ARTICLE 33 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.