REXIMMO PATRIMOINE 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe
Au capital de 765 000 euros
91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris
750 884 751 RCS PARIS

Société en liquidation

NOTE D'INFORMATION

Mise à disposition du public

Date de mise à jour 21/11/ 2025

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 9
7. VALORISATION DE LA SCPI 10

I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS **10**

1. PARTS SOCIALES 10
2. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 11
3. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT 11
4. JOUISSANCE DES PARTS 12
5. DETAILS DES CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC 12
6. GARANTIE BANCAIRE 13
7. REGLEMENT (UE) 2019/2088 SUR LA PUBLICATION D'INFORMATIONS EN MATIERE DE DURABILITE DANS LE SECTEUR DES SERVICES FINANCIERS (DIT « REGLEMENT DISCLOSURE ») 14
8. 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. 14

II. MODALITES DE SORTIE **14**

1. CESSION SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION 15
2. CESSION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION 15
3. AGREMENT DONNE PAR LA SOCIETE DE GESTION : 19
4. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU MARCHE DES PARTS 19

III. FRAIS **20**

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTIONS 20
2. COMMISSION DE GESTION 20
3. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX 21

LA SOCIETE DE GESTION PERÇOIT UNE COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER, D'UN MONTANT MAXIMUM DE 3 % HT (SOIT 3,6 % TTC AU TAUX DE TVA EN VIGUEUR AU 01/01/2014) CALCULEE SUR LE MONTANT DES TRAVAUX EFFECTUES. 21

LE TAUX EFFECTIF APPLICABLE DEVRA ETRE FIXE CHAQUE ANNEE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE, DANS LE RESPECT DU MONTANT MAXIMUM STATUTAIRE ET POUR LA PERIODE ALLANT JUSQU'A L'ASSEMBLEE GENERALE STATUANT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE EN COURS 21

4. COMMISSION DE CESSIONS DE PARTS 21

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SCPI **22**

1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES 22
2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES 24
3. PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS 24
4. CONVENTIONS PARTICULIERES 25
5. REGIME FISCAL 25

6. MODALITES D'INFORMATION 31
7. MODALITES DU DEMARCHAGE ET DE LA PUBLICITE 31
1. LA SCPI 33
2. ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE STATUTAIREMENT 33
3. CONSEIL DE SURVEILLANCE 33
4. COMMISSAIRES AUX COMPTES 34
5. EXPERT EXTERNE EN EVALUATION 34
6. INFORMATION 35
7. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION 35

AVERTISSEMENT

FACTEURS DE RISQUES

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

• Cet investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 3 au paragraphe « Objectifs de rentabilité » et page 7 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 au sein de l'article 199 *tervicies* du Code Général des Impôts ci-après « CGI », article modifié par la loi de finances rectificative pour 2009 et par la loi de finances pour 2011) s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés).

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).

A compter du 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 reste toutefois plafonnée à un montant annuel de dépenses donnant droit à la réduction d'impôt égal à 100 000 euros par contribuable.

• Il s'agit d'un placement à long terme. Le souscripteur doit conserver ses parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans de location des biens immobiliers de la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi, au titre des immeubles concernés. Ce délai de détention de 9 ans court à compter de la première location du dernier bien immobilier, 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 comprise entre 14 ans et 15 ans, durée statutaire de la SCPI, sauf décision de prorogation ou de dissolution anticipée, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer le produit de son investissement qu'à partir de la dissolution de la SCPI, soit dans un délai de 15 ans.

• 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.

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

- des éventuels dividendes versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers ;
  Pendant une période estimée à 36 mois, qui correspond à la constitution du patrimoine de la Société et à la réalisation des travaux de restauration des immeubles, la SCPI n'aura pas ou peu de recettes locatives. Pendant

[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 2012 et 2013.

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

- du montant du capital qui sera perçu par le souscripteur, soit lors de la vente des parts, soit lors de la dissolution de la SCPI. Ce montant qui n'est pas garanti, dépendra du prix de cession du patrimoine immobilier d'habitation et de commerces détenu par la SCPI et de la situation du marché de l'immobilier lors de la cession.

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

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

REXIMMO PATRIMOINE 3 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.

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 :

- la Société Amundi Immobilier pour 2 parts ;
- la Société Amundi Alternative Investment SAS pour 2 parts ;
- la Société Amundi Alternative Investment Holding pour 2 parts ;
- la Société Amundi Private Equity Funds pour 2 parts ;
- la Société Amundi India Holding pour 2 parts
- la Société Amundi pour 10 parts ;
- la Société Amundi Group pour 340 parts ;

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 » en page 11.

La souscription des membres fondateurs a été effective en date du 30 mars 2012.

Conformément à l'article L.214-51 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.

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

REXIMMO PATRIMOINE 3 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 étant remplacée par la loi du 12 juillet 2010 n° 2010-788 par les "aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine" (AMVAP).
Les immeubles recherchés sont exclusivement localisés en France, dans des villes au passé historique riche et où la demande locative est suffisamment importante. La stratégie d'investissement de Reximmo Patrimoine 3 repose sur un processus de sélection qui vise des immeubles ayant un nombre limité d'appartements, dotés de surface moyenne, pour répondre au mieux à la demande locative.

La 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 3 se placera sous le régime dit de la Vente d'Immeuble à Rénover, tel qu'il est fixé par les articles L. 262-1 et suivants et R. 262-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (dispositif VIR).

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.

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 « Avertissement ».

La société de gestion applique une Politique d'Investissement Responsable qui consiste d'une part en une politique d'exclusions ciblées lors de l'investissement et d'autre part en un système de notations ESG (environnemental, social et de gouvernance) des actifs immobiliers mis à la disposition de l'équipe de gestion.

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.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier veillera toutefois à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

3. OBJECTIFS DE RENTABILITE

REXIMMO PATRIMOINE 3 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 SCPI.

Profil potentiel de distribution de la SCPI :

La phase de mise en exploitation progressive des actifs de la SCPI est estimée à 3-4 ans 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 part 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 également 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 3 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 2012 et 2013.

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 contribuable 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 un prix de souscription de 5 000 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'impôts serait de :

- (5 000 € – 400,00 € de commission de souscription pour frais de collecte*) x 65 % x 22 % = 657,8 € 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

- (5 000 € – 400,00 € de commission de souscription pour frais de collecte *) x 65 % x 30 % = 897,0 € 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 %TTI (commission exonérée de TVA par application de l'article 261-C-1e–e du Code Général des Impôts) du prix de souscription – cette commission n'étant pas soumise à 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.

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 3 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.

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 Immobilier	2	1 à 2	4 250
Amundi Alternative Investment SAS	2	3 à 4	4 250
Amundi Alternative Investment Holding	2	5 à 6	4 250
Amundi Private Equity Funds	2	7 à 8	4 250
Amundi India Holding	2	9 à 10	4 250
Amundi	10	11à 20	21 250
Amundi Group	340	21 à 360	722 500
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 127 500 000 euros divisé en 60 000 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 SCPI.

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 soit le 09 février 2019.

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 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 SCPI.

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 un dossier comprenant :

- La note d'information, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, complétée le cas échéant par son actualisation,
- Le dernier Document d'Informations Clés,
- Le bulletin de souscription mentionnant les conditions de l'émission en cours, en trois exemplaires, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur,
- Les statuts de la SCPI,
- 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 3.

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 le premier jour du mois suivant la date de la souscription.

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 59 500 000 euros, par la souscription continue de 27 640 nouvelles parts, plus 10 365.000 euros de prime d'émission.

Il s'agit donc de participer à une augmentation de capital d'un montant nominal de 58.735.000 euros, soit 69 100 000 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 01/01/2013) du prix de souscription dont :

- 200 € (commission exonérée de TVA) de commission de souscription finançant les frais de collecte soit 8,0% TTI (commission exonérée de TVA par application de l'article 261-C-1e–e du Code Général des Impôts) du prix de souscription ;
- et 37,5 € TTC (par application du taux de TVA en vigueur au 01/01/2013) finançant les frais de recherche d'investissement des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital soit 1,25 % HT soit 1,50 % TTC (par application du taux de TVA en vigueur au 01/01/2013) 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 01/01/2013) 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 24 avril 2012 au 20 décembre 2013.

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 L214-51 et L214-54 du Code monétaire et financier, Amundi Finance s'était constituée, en date du 4 avril 2012, caution personnelle et solidaire de la SCPI pour un montant de 23 400 000 € (vingt trois millions quatre cent mille euros). Ce cautionnement garantissait 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 pouvait 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 de la SCPI tel que fixé au point 4 de l'introduction de la présente Note d'Information d'une part et dans les statuts d'autre part, soit la somme de 19 125 000 euros (dix-neuf millions cent vingt-cinq mille euros) ;

- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze 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.

Cette garantie bancaire a été levée par Amundi Finance en date du 25 janvier 2013 dans la mesure où conformément à l'article L. 214-54 du Code monétaire et financier, le montant des fonds souscrits par le public depuis la date d'ouverture de la souscription est supérieur à 15% du montant du capital maximum de la SCPI (127 500 000 euros) tel qu'il est prévu dans les statuts et dans la présente Note d'Information, soit la somme de 19 125 000 euros.

7. 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.

8. 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 3, 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 SCPI, 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 pour l'acquéreur au premier jour du mois suivant l'inscription de la cession au 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. 214-59 du Code monétaire et financier, ainsi que de l'article 422-22 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 SCPI.

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 du 2019-04 de l'Autorité des Marchés Financiers.

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 déduite 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 déduite 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
- télécopie avec envoi d'un accusé de réception.

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 peut 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 SCPI, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices (hors frais d'envoi). 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 Commissaires aux comptes et les frais de comptabilité, les frais des membres du Conseil de Surveillance, , 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.
En outre, en ce qui concerne la cotisation ASPIM, la SCPI prendra en charge la refacturation de la cotisation acquittée par la Société de Gestion dont le montant sera validé chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTIONS

Pour les études et recherches effectuées en vue de la constitution du patrimoine social, la prospection et la collecte des capitaux et la préparation des augmentations de capital, la Société de gestion a perçu, versée par la SCPI, une commission de souscription forfaitaire de 9,25 % HT (soit à titre indicatif 9,5 % TTC par application du taux de TVA en vigueur au 01/01/2013) du prix de souscription soit au total 237,5 euros répartis à hauteur de :

- 200 € de commission de souscription finançant les frais de collecte soit 8,0% TTI (commission exonérée de TVA par application de l'article 261-C-1^{e} –e du Code Général des Impôts) du prix de souscription ;
- et 37,50 € TTC (par application du taux de TVA en vigueur au 01/01/2013) finançant les frais de recherche d'investissement des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital soit 1,25 % HT soit 1,50 % TTC (par application du taux de TVA en vigueur au 01/01/2013) du prix de souscription.

Cette commission de souscription de 237,50 € TTC (par application du taux en vigueur au 01/01/2013) est prélevée sur la prime d'émission.

2. COMMISSION DE GESTION

Pour la gestion et l'administration de la SCPI (*fund management*) et la gestion des biens sociaux (*asset management*), la Société de gestion percevra à titre de commission de gestion une rémunération forfaitaire de 5,75 % toutes taxes incluses du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (cette commission est exonérée de TVA).

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, des frais liés aux prestations de *property management* et de comptabilité sont directement facturés par les *property managers et les prestataires comptables* 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* et de comptabilité 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.

Durant la période estimée à 36 mois de réalisation des programmes de travaux de restauration des immeubles, les recettes locatives de la SCPI augmenteront progressivement au fur et à mesure de la mise en location du parc immobilier de la SCPI. Durant ces exercices la rémunération minimum de la Société de gestion est fixée à 15 000 euros HT par trimestre dans la limite de l'assiette disponible, (soit à titre indicatif 17 940 euros TTC au 01/01/2013 par application du taux de TVA en vigueur à cette date).

La commission de gestion n'est plus perçue par la Société de Gestion depuis la dissolution anticipée et la mise en liquidation de la SCPI décidées par l'assemblée générale 22 juillet 2024.

3. COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA REALISATION DES TRAVAUX

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant maximum de 3 % HT (soit 3,6 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) calculée sur le montant des travaux effectués.

Le taux effectif applicable devra être fixé chaque année par l'Assemblée Générale, dans le respect du montant maximum statutaire et pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

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 (cette commission est exonérée de TVA) 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 214-59 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%).

5. COMMISSION DE LIQUIDATION

Par décision du 22 juillet 2024, l'assemblée générale a décidé :

- de la dissolution anticipée et de la mise en liquidation amiable de la SCPI ;
- de désigner un liquidateur qui percevra une commission de liquidation durant la phase de liquidation ;
- que le liquidateur percevra une commission de liquidation comprenant :
  - une commission de gestion 5,75 % des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets encaissés pour les actifs immobiliers non encore cédés nécessitant ainsi, dans une perspective de valorisation desdits actifs et de cession de ces actifs dans de meilleurs conditions à terme, la poursuite ou la mise en œuvre de prestations de gestion (notamment locative).
    En sus des frais de gestion mentionnés ci-dessus par la Société de Gestion, des frais liés aux prestation de *property management* et de comptabilité sont directement facturés par les *property managers* et les prestataires comptables 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* et de comptabilité ne dépassera pas le taux de 12%TTC indiqué à l'article 17.2 des statuts de la SCPI ; et

  - une commission de cession sur le prix de vente net vendeur à savoir le prix de vente après paiement des intermédiaires en charge de la vente des biens de 1,5% TTI maximum en cas de cession d'un actif immobilier.
    Amundi Immobilier pourra également continuer à percevoir pendant la période de liquidation des commissions au titre des cessions de parts d'un montant égale à celui prévu à l'article 174 des statuts.

Cette commission de liquidation perçue par le liquidateur remplace la commission de gestion et de cession perçues précédemment par la Société de Gestion.

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 convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de gestion par un avis de convocation inséré dans le Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire adressée directement aux associés, ou par courrier électronique pour les associés l'ayant accepté.

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 de la lettre, 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 gros entretiens correspond à des dépenses de gros entretiens et de grosses réparations dont l'immeuble a besoin pour être maintenu en l'état d'usage.

Cette provision s'inscrit dans un plan de travaux qui s'étale sur 5 ans, appelé plan quinquennal de travaux et dont dispose chaque immeuble. En fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses le montant de ces travaux est pris à hauteur de 100 % s'ils doivent être réalisés à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans.

Ces travaux ne doivent pas être confondus avec les dépenses qui visent à améliorer l'état de l'immeuble qui elles sont immobilisables et inscrites à l'actif du bilan. Les provisions pour gros entretiens impactent le compte de résultat et viennent diminuer le résultat de la SCPI.

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

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 acquis par la SCPI, correspondant à la période de location du patrimoine, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi.

Dans l'état actuel de la législation, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Réduction d'impôt

Les principales caractéristiques du dispositif « Malraux » applicable en principe aux souscriptions de parts de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3 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 acquis 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 3 a pour vocation de réaliser des opérations immobilières permettant à ses associés de bénéficier pleinement de ce régime fiscal privilégié. En particulier, les investissements réalisés en affectation des

souscriptions effectuées à compter du 1er janvier 2013 seront sélectionnés aux fins de garantir pleinement l'exclusion totale de la réduction d'impôt du plafonnement global des niches fiscales visé à l'article 200-0 A du CGI.

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 en vigueur. 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.

Attention : Pour les revenus perçus en 2013, cette demande doit être formulée au plus tard le **31 mars 2013** et prend effet pour les revenus versés à compter de la date à laquelle elle a été formulée.

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 SCPI, 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).

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)en dehors d'un contrat VIR qui ne vise pas expressément réalisées via des SCPI de type Malraux.

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 1/01/2013).

L'abattement sur la plus-value tenant à la durée de possession des immeubles s'élève à 2% par année de détention de la 6ème à la 17ème année de 4% de la 18ème à la 24ème année et de 8% de la 25ème à la 30ème année de détention, aboutissant à l'exonération de la plus-value au bout de 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 C).

- 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).

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 1/01/2013).

L'abattement sur la plus-value tenant à la durée de possession des immeubles s'élève à 2% par année de détention de la 6ème à la 17ème année de 4% de la 18ème à la 24ème année et de 8% de la 25ème à la 30ème année de détention, aboutissant à l'exonération de la plus-value au bout de 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 1/01/2013) 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 SCPI.

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 SCPI, 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.

- 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 5,4 % auquel il faut ajouter 2 contributions additionnelles de 0,3 % et 1,10 %

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 3, prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital.

La SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3 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 SCPI,
- 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 3
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, les articles L.214-50 et suivants et R.214-116 et suivants du Code monétaire et financier.
Statuts :	Déposés au greffe du tribunal de commerce de PARIS le 11 avril 2012
Objet social :	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif sous le régime Malraux pour au moins 95 % des fonds collectés.
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 2013
Capital social initial :	765 000 euros
Capital social maximum statutaire	127 500 000 euros

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 16.684.660euros réparti comme suit : - Amundi S.A.S 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 SCPI. 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 10 avril 2012 pour une durée de 3 exercices. Leur mandat a expiré à l'issue de l'Assemblée Générale de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015. Le Conseil est composé de :

- Madame Frances CUI,
- Monsieur Jean-Pierre BARBELIN,
- Monsieur Max WATERLOT,
- Madame Marie José DUTEURTRE,
- Madame Bernadette CUSAN,
- Monsieur Vincent LACOURLIE,
- Monsieur Jean-Pierre OEUVRARD,
- Monsieur Christian LE GOUANVIC,
- Monsieur Thierry LAMBERT.

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 8 juillet 2025 a décidé :

- de renouveler le mandat de Commissaires aux comptes titulaire : RICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, 63 rue de Villiers – 92200 NEUILLY SUR SEINE ;
- de renouveler le mandat de Commissaires aux comptes suppléant : Monsieur Patrice MOROT, 63 rue de Villiers – 92200 NEUILLY SUR SEINE ;

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 décembre2030.

5. Expert Externe en Evaluation

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 8 juillet 2022 a nommé, en qualité d'Expert Externe en Evaluation de la SCPI, la société BPCE pour une période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2026.

6. Information

Responsable de l'information : Mme. Dolorès PERUJO (Tél.01.76.32.87.98)
Adresse : Amundi Immobilier
91/93 Boulevard Pasteur
75710 PARIS Cedex 15

Site Internet de la Société de gestion : www.amundi-immobilier.com

7. 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° 12-08 en date du 11 avril 2012

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 3

Société Civile de Placement Immobilier
Au capital de 58 958 125 €
Siège social : 91-93 boulevard Pasteur, 75 015 Paris
750 884 751 R.C.S. PARIS

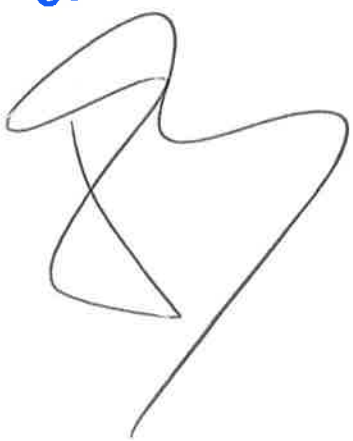
Société en liquidation

STATUTS

MIS À JOUR

LE 8 JUILLET 2025

Copie certifiée conforme



TITRE I

FORME - OBJET - DENOMINATION - SIEGE SOCIAL - DUREE

ARTICLE 1 - Forme

La Société est une Société Civile de Placement Immobilier (la « Société ») régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-24 et suivants, L 214-86 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214130 et suivants du Codc monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers fixant le régime applicables 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 3 a pour objet exclusif l'acquisition 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 aux différents régimes fiscaux de faveur concernés.

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

- procéder à des travaux d'entretien, de réparation et d'amélioration et, à titre accessoire, à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements et installations nécessaires à l'utilisation des immeubles,
- céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites prévues par les articles R 214-157 et suivants du Code monétaire et financier.

ARTICLE 3 - Dénomination

Cette société a pour dénomination " **REXIMMO PATRIMOINE 3** ".

ARTICLE 4 - Siège Social

Le siège social est fixé à PARIS **(15ème)** — 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. Lors d'un transfert décidé par la Société de Gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

ARTICLE 5 - Durée

La durée de la Société est fixée à 15 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

TITRE II
CAPITAL — PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 – Capital social

o Capital Social de Constitution

Le capital social initial, constitué, sans qu'il ait été fait offre au public, par des apports en numéraires effectués par les associés et entièrement libérés, est fixé à la somme de sept cent soixante cinq mille euros (765 000 €). Lesdits associés ont versé en sus du nominal une prime d'émission d'un montant de cent trente cinq mille euros (135 000 €). Le capital social est divisé en trois cent soixante (360) parts nominatives d'une valeur nominale de deux mille cent vingt cinq euros (2.125 €).

Ces parts sont stipulées inaliénables pendant une durée de trois années à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers conformément à l'application de l'article L 214-86 du Code monétaire et financier.

o Capital social actuel

Suite à l'augmentation de capital clôturée le 20 décembre 2013, le capital social a été porté de sept cent soixante-cinq mille (765.000) euros à cinquante-huit millions neuf cent cinquante-huit mille cent vingt-cinq (58 958 125) euros, divisé en vingt-sept mille sept cent quarante-cinq (27 745) parts de deux mille cent vingt-cinq (2 125) euros chacune.

o Capital Social Statutaire

Le capital social statutaire qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues sans formalités particulières est fixé à cent vingt-sept millions et cinq cent mille euros (127.500.000 E). Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 7 - Augmentation et Réduction du Capital

Le capital social de la société civile pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.

Aucun minimum de souscription n'est requis pour les associés lors des augmentations de capital successives auxquelles ils ne sont pas tenus de participer.

Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article 422-197 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

o Augmentation du capital

Il 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 destinée à :

- amortir les frais engagés par la société civile pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles et les frais liés à l'augmentation de capital,
- sauvegarder par son évolution les droits des associés anciens en tenant compte de la valorisation du patrimoine et des réserves constituées.

Le prix de souscription sera déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la société (cf. article 27 ci-après) et tout écart entre ce prix et la valeur de reconstitution supérieure à 10 % devra être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

La Société de Gestion pourra également, pour préserver les droits des associés anciens, fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital.

Toutefois, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'auront pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant à la date d'ouverture de la souscription, sur le registre prévu à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier depuis plus de trois mois pour un prix égal ou inférieur à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

- **Réduction 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 euros (765 000 €).

ARTICLE 8 - Libération des Parts

Les associés sont débiteurs de leurs apports envers la Société.

Lors de chaque augmentation de capital, la Société de Gestion détermine le montant qui doit être versé par le souscripteur préalablement à la constatation de celle-ci.

Les parts, souscrites en numéraire, doivent être libérées, lors de la souscription, d'un quart au moins de leur valeur nominale et de la totalité des primes d'émission. La libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois dans le délai de cinq ans à compter de leur souscription, aux époques et dans les conditions fixées par la Société de Gestion.

Dans le cas où la libération intégrale du capital est demandée à la souscription, les souscripteurs doivent verser la totalité de leurs apports avant la constatation de l'augmentation de capital correspondante. A défaut de versement dans ce délai, la souscription sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêts au souscripteur

Dans le cas où il serait décidé que les parts ne sont libérées que d'une fraction du nominal et au minimum du quart, à défaut de libération du solde dans le délai imparti par la Société de Gestion, les sommes exigibles seront passibles, de plein droit, d'un intérêt au taux de 10 % l'an à compter de la date fixée pour leur versement. En outre, la Société se réserve le droit d'en poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé défaillant. A cet effet, la Société lui adressera une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Quinze jours au moins après cette mise en demeure, la Société de Gestion pourra mettre en vente la ou les parts de l'associé défaillant. Le produit net de la cession reviendra à la Société, à due concurrence, et s'imputera sur ce qui est dû, en principal et intérêts, par l'associé défaillant et ensuite, le cas échéant, sur le remboursement des frais exposés par la Société pour parvenir à la cession. L'associé défaillant restera débiteur ou renoncera au bénéfice de la différence ;

ARTICLE 9 - Parts sociales - Représentation - Indivisibilité - Droits et Obligations

1. Représentation des parts sociales

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront exclusivement de son inscription sur les registres de la société.

Des certificats de parts sociales seront établis au nom de chacun des associés et délivrés sans frais à ceux qui en feront la demande à la Société. Ces certificats ne sont pas des titres négociables.

Les droits de chaque associé résultent des présents statuts, des actes modificatifs ultérieurs, des cessions et transferts de parts régulièrement consentis.

Les certificats nominatifs devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute demande ou signification de cession ou transfert

En cas de perte, vol, destruction ou non réception d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la Société de Gestion un "certificat de perte" du certificat nominatif. Le certificat de perte devra être signé dans les mêmes conditions que la souscription originale et la signature devra être certifiée par un Officier Public ou Ministériel, une Autorité Consulaire ou toute autre autorité officielle. Un nouveau certificat de parts sera alors délivré sans frais.

2. 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.

3. Droits et obligations des parts sociales

Chaque part sociale donne un droit égal dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées. Les droits et obligations attachés à une part sociale suivent cette dernière en quelque main qu'elle passe.

La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions de la collectivité des associés.

Il est ici précisé que le démembrement de part sociale est incompatible avec le régime fiscal Malraux.

4. 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.

Conformément à l'article L 214-89 du Code monétaire et financier et par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

ARTICLE 10 - Cession des parts sociales

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 seront réduites, sauf à des prix très décotés.

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. La Société de Gestion garantit la bonne fin des transactions.

Les ordres d'achat et de vente sont représentés par des mandats d'achat ou de vente adressés à la Société de Gestion, soit par lettre avec avis de réception, soit par télécopie avec envoi d'un accusé de réception. Ces ordres sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre unique tenu au siège de la société. Les modalités pratiques de passation des ordres sont décrites dans la note d'information.

Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois représentent au moins dix pour cent (10%) des parts composant le capital de la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoque dans le délai de deux mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire conformément à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier.

La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine, et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'objet de la Société défini à l'Article 2 des présents Statuts.

Les rapports de la Société de Gestion, des Commissaires aux Comptes ainsi que les projets de résolutions de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont transmis à l'Autorité des Marchés Financiers un mois avant la date de la tenue de l'Assemblée.

Toute transaction effectuée directement entre les intéressés à partir du registre est considérée comme une opération réalisée sans l'intervention de la Société de Gestion.

1. Agrément

Les parts sont librement cessibles entre associés. En revanche, il est formellement convenu que, 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, elles ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec l'agrément préalable de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé, qui désire céder tout ou partie de ses parts d'intérêts, doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénoms, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. 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, l'agrément est considéré comme donné.

2. Refus d'agrément

Si la Société de Gestion se refuse à agréer le cessionnaire proposé, elle doit, dans le délai d'un mois à compter de la notification de son refus, faire acquérir les parts soit par un associé, ou à défaut, un tiers.

Le nom du ou des acquéreurs proposés, associés ou tiers, 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.

3. Nantissement des parts - Vente forcée - Faculté de substitution

Les parts sociales peuvent faire l'objet d'un nantissement constaté soit par acte authentique, soit par acte sous signatures privées signifié à la Société ou accepté par elle dans un acte authentique.

Le projet de nantissement devra être soumis à l'agrément de la Société de Gestion dans les mêmes formes et délais que s'il s'agissait d'une cession de parts.

Si la Société de Gestion a donné son consentement à un projet de nantissement de parts, ce consentement emportera agrément du cessionnaire en cas de réalisation forcée des parts nanties, à moins que la Société ne préfère racheter sans délais les parts en vue de réduire son capital

Toute réalisation forcée, qu'elle procède ou non d'un nantissement, devra être notifiée à la Société de Gestion un mois avant la vente.

ARTICLE 11 - Transmission des parts sociales

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants droit de l'associé décédé et, éventuellement, son conjoint survivant. Ces derniers devront justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou de l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

De même, l'interdiction, la déconfiture, la faillite personnelle, le règlement judiciaire ou la liquidation de biens d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société mais il sera procédé d'office à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés sur le registre de la société.

L'exercice des droits attachés aux parts d'intérêts de l'associé décédé est subordonné à la production de la pièce justificative, 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 ladite qualité.

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.

TITRE III
ADMINISTRATION — DIRECTION

ARTICLE 12 - Nomination de la Société 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 QUINZE MILLIONS SIX CENT SOIXANTE SIX MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUATORZE EUROS dont le siège social est à PARIS (15ème) — 91-93, boulevard Pasteur, est désignée comme Société de Gestion statutaire pour la durée de la société.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 315 429 837 RCS PARIS, AMUNDI IMMOBILIER a reçu l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers, n° GP 07 000033 délivré le 26 juin 2007.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser qu'en cas de disparition (autrement que par suite de tout apport, fusion et toute opération entraînant un transfert universel de patrimoine), déconfiture, mise en règlement judiciaire ou en liquidation de biens, révocation par l'Assemblée Générale Extraordinaire, démission ou retrait de son agrément. En cas d'apport, fusion et toutes opérations assimilées entrainant un transfert universel de patrimoine la fonction de Société de Gestion sera reprise de plein droit par la société venant aux droits de la Société de Gestion disparue sous réserve d'être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers à gérer des SCPI en qualité de société de gestion.

Au cas où la Société de Gestion viendrait à cesser ses fonctions pour les raisons rappelées ci-dessus, la Société serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée sans délai par le Conseil de Surveillance ou à défaut, par un commissaire 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, ou encore par les liquidateurs. Cette nouvelle Société de Gestion devra être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

ARTICLE 13 - Responsabilité Civile de la Société

La Société de Gestion souscrira un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire

ARTICLE 14 - 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 limitatif :
- elle prépare et réalise les augmentations de capital,
- elle procède à des acquisitions d'immeubles à rénover dans le cadre du 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,
- Elle recherche des associés nouveaux,
- elle agrée tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 10 ci-dessus,
- elle garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société, elle autorise le nantissement des parts sociales,
- elle organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
- elle crée et installe des agences et bureaux de Direction et de Gestion partout où cela s'avérera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
- elle 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,
- elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes,
- elle 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,
- elle 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,
- elle 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,
- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise, elle signe toutes polices et consent toutes délégations,
- elle élit domicile partout où besoin sera,
- elle 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,

- elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et, débiteurs de la Société, elle passe tous marchés et traités,
- elle assure la gestion des biens de la Société,
- elle 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,
- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,
- elle fait exécuter tous travaux de réhabilitation lourde et réparations qu'elle estime utiles,
- elle fait acquérir ou céder, par la Société, tous immeubles, droits immobiliers ou parts de filiales immobilières aux prix et conditions qu'elle juge convenable ; elle en fait acquitter le prix,
- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
- elle exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
- elle 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,
- elle arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société,
- elle convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,
- elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,
- elle 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,
- elle 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.

La Société de gestion ne pourra pas, sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés, contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite du montant du capital social de la société ou au-delà, d'un montant maximum fixé par l'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 15 - Délégation de pouvoirs - Signature sociale

La Société de Gestion peut conférer à telle personne que bon lui semble, sous sa responsabilité et dans le cadre des délégations autorisées par la loi, 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 ses 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 du présent article.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers.

ARTICLE 16 - Affectation des charges

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 Commissaires aux comptes et de révision comptable, les frais des membres du Conseil de Surveillance, 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, 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.

En outre, en ce qui concerne la cotisation ASPIM, la SCPI prendra en charge la refacturation de la cotisation acquittée par la Société de Gestion dont le montant sera validé chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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) Tous les autres frais, sans exception, sont réglés directement par la Société.

ARTICLE 17 - Rémunération de la Société de Gestion

La Société de Gestion percevra :

1. Lors des souscriptions :

La Société de Gestion perçoit, versée par la SCPI, une commission de souscription correspondant à 237,5 euros par part souscrite (soit 9,25 % **HT** soit 9,5 % **TTC,** au taux de TVA en vigueur au 01/01/2012, du prix de souscription) dont 200 euros (8 % **TTI,** commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1 e-e du Code Général des Impôts) au titre des frais de collecte de capitaux et 37,5 euros TTC (1,25% **HT** soit 1,5% TTC, au taux de TVA en vigueur au 01/01/2012) au titre des frais de recherche d'investissement, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

2. Pour l'administration de la société et la gestion des biens sociaux :

La Société de Gestion percevra à titre de commission de gestion une rémunération égale à 10 % **HT** (soit **12 % TTC** au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) du montant des produits locatifs **HT** encaissés et des produits financiers nets par la SCPI.

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

Durant la période estimée à 36 mois de réalisation des programmes de travaux de restauration des immeubles, les recettes locatives de la société augmenteront progressivement au fur et à mesure de la mise en location du parc immobilier de la SCPI. Durant cette période, la rémunération minimum de la Société de Gestion est fixée forfaitairement à 15 000 euros **HT** (soit 18 000 euros **TTC** au taux

de TVA en vigueur au 01/01/2014) par trimestre dans la limite de l'assiette disponible.
La Société de Gestion pourra faire payer directement par la Société tout ou partie de la rémunération de ses mandataires ou de ses délégués, à qui il aurait conféré, sous sa responsabilité, une activité pour des objets déterminés, conformément à l'article 15 ci-dessus, par déduction sur les sommes lui revenant.

3. Pour le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier :

La Société de Gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, d'un montant maximum de 3 ')/0 **HT** (soit 3,6 % **TTC** au taux **de TVA** en vigueur au **01/01/2014)** calculée sur le montant des travaux effectués.

Le taux effectif applicable devra être fixé chaque année par l'Assemblée Générale, dans le respect du montant maximum statutaire et pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

4. Pour les cessions de parts :

a) 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 % **HT** (soit 6 % **TTC** au taux de **TVA** en vigueur au 01/01/2014) 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 %).

b) 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** (soit 120 euros **TTC** au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) 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. Lors de la liquidation :

La Société de gestion, en sa qualité de liquidateur, pourra percevoir une commission, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la Société. Le principe et le taux de cette commission, seront soumis au vote de l'Assemblée Générale Extraordinaire décidant de la mise en liquidation de la Société.

La prise en charge de frais supplémentaires devra être soumise à l'agrément de l'assemblée générale des associés, pour couvrir des charges exceptionnelles, qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales. La décision de l'Assemblée Générale devra être prise conformément aux dispositions de l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.

ARTICLE 18 - Conventions

Toutes conventions intervenant entre la Société civile et ses organes de gestion, de direction ou d'administration devront être approuvées par l'Assemblée Générale des associés après audition des rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

TITRE IV

CONTROLE DE LA SOCIETE

ARTICLE 19 - Conseil de Surveillance

1. Nomination

Il est institué un Conseil de Surveillance qui est chargé d'assister la gestion de la Société.

Ce Conseil est composé de trois (3) membres au moins et douze (12) membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures avant l'assemblée générale ordinaire devant nommer lesdits membres. Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles. Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé qui se tiendra au cours de la troisième année suivant leur nomination.

A l'occasion de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet, le conseil de surveillance sera renouvelé en totalité afin de permettre la représentation la plus large possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

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

Si, par suite de vacance, de décès, de démission, le nombre des membres dudit Conseil devenait inférieur à trois, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, la ou les nominations devant être confirmées par la plus prochaine Assemblée Générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, dont le mandat n'était pas encore expiré et confirmé dans ses fonctions par l'Assemblée Générale ne demeurera en fonction que jusqu'à sa ratification par la plus prochaine assemblée générale.

2. Organisation - Réunions et délibérations

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président, et s'il le juge nécessaire, un Vice-président, un Secrétaire

En cas d'absence du Président ou du Vice-président, le Conseil désigne à chaque séance celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Président ou de deux de ses autres membres, soit de la Société de Gestion. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre ou d'une télécopie, ou donner, sous cette même forme, des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en exercice.

Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation, dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés et votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la séance et le Secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la Société.

3. 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 et donne son avis sur le rapport de la Société de Gestion ; à cette fin, il peut, à toute époque de l'année, opérer 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,
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées en Assemblée Générale,
- en cas de défaillance de la Société de Gestion pour les raisons stipulées à l'article 12 des présents statuts, il convoque une Assemblée Générale Extraordinaire devant pourvoir à son remplacement.

Cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

4. Responsabilité

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, à 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.

5. Rémunération

Les membres du Conseil de Surveillance ont droit au remboursement, sur justification, de leurs frais de déplacement exposés à l'occasion des réunions du Conseil. La rémunération éventuelle du Conseil de Surveillance est fixée par l'Assemblée Générale des associés, à charge pour le conseil de la répartir entre ses membres.

6. 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

Un ou plusieurs Commissaires aux comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Constitutive pour une durée de six exercices et choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 822-1 et suivants du Code de Commerce.

Leur mandat viendra à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice du sixième exercice social suivant leur nomination.

Ils sont toujours rééligibles.

Les Commissaires aux comptes certifient que les comptes annuels sont réguliers et sincères et donnent une image fidèle des opérations de la période écoulée, du résultat de ces opérations ainsi que de la situation financière et du patrimoine à l'expiration de cette période.

Ils ont pour mission permanente, à l'exclusion de toute immixtion dans la gestion, de vérifier les valeurs et les documents comptables de la Société et de contrôler la conformité de sa comptabilité aux règles en vigueur. Ils vérifient également la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la Société de Gestion dans le rapport de gestion ou dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels de la Société. Ils s'assurent que l'égalité a été respectée entre les associés.

A cet effet, ils peuvent à toute époque procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

Ils sont convoqués par la Société de Gestion lors de l'arrêté des comptes de chaque exercice ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

Leurs honoraires sont à la charge de la Société et sont fixés conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Ils font rapport à l'Assemblée Générale des associés.

Un ou plusieurs Commissaires suppléants, appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci, peuvent être désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

ARTICLE 20 bis - Dépositaire

Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Le Dépositaire est sélectionné conformément à la réglementation applicable et aux positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financiers.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier, le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financier et les positions adoptées par l'Autorité des Marchés Financier.

TITRE V

ASSEMBLEES GENERALES - INFORMATION DES ASSOCIES

ARTICLE 21 - 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 Assemblées se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe.

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.

1. Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion, ou, à défaut :

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

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté.

Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée. Dans ce cas, le montant des frais de recommandation est à la charge de la Société.

Les réunions se tiennent au siège social de la Société ou en tout autre lieu. Les lieux, date et heure de l'Assemblée Générale sont indiqués dans l'avis de convocation et la lettre adressée aux associés.

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, est au moins de 15 jours.

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.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel au nombre de parts qu'il possède.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représenté à une Assemblée, sans autre limite que celle qui résulte des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal de voix dont peut disposer une même personne tant en son nom personnel que comme mandataire

Pour toute procuration d'un associé, sans indication de nom de mandataire, le Président de l'Assemblée émettra un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tout autre projet de résolution. En ce qui concerne l'élection des membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion s'abstient de tout vote.

Tout associé peut voter par correspondance. Il ne sera tenu compte que des formulaires qui auront été reçus par la Société de Gestion dans le délai fixé par les dispositions légales et réglementaires.

Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

2. Organisation

L'Assemblée Générale est présidée par le représentant légal de la Société de Gestion : à défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de

ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du Président et des deux scrutateurs : il 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 à laquelle est annexé l'état récapitulatif des votes par correspondance.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les noms, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils sont annexés à la feuille de présence.

La feuille de présence dûment émargée par les associés présents et les mandataires est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

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 valablement certifiés par la Société de Gestion, par un membre du Conseil de Surveillance, ou par le Secrétaire de l'Assemblée.

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

ARTICLE 22 - Assemblée Générale Ordinaire

Les associés sont réunis au moins une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire, dans les six mois suivant la clôture de l'exercice, pour l'approbation des comptes.

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 discute, approuve ou redresse les comptes et statue sur l'affectation et la répartition des résultats.

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil du Surveillance et fixe leur rémunération.

Elle nomme ou remplace les Commissaires aux Comptes et fixe leur rémunération.

Elle nomme pour une durée de 5 ans l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine.

Elle nomme ou remplace le Dépositaire.

Elle décide la réévaluation de l'actif de la Société sur rapport spécial des Commissaires aux comptes.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à elle conférés seraient insuffisants. Elle statue sur les conventions relevant de l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.

Elle délibère sur toutes les 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, représentés ou ayant voté par correspondance.

ARTICLE 23 - 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 l'augmentation ou la réduction du capital social, la dissolution anticipée de la Société, sa transformation en société de toute autre forme autorisée par la loi à faire offre au public et notamment en société commerciale.

L'assemblée peut déléguer à la Société de Gestion le pouvoir de :

- fixer les conditions des augmentations de capital,
- constater celles-ci, faire toutes les formalités nécessaires, en particulier, les modifications corrélatives des statuts.

Elle pourvoit au remplacement de la Société de Gestion en cas de vacance consécutive aux cas évoqués à l'article 12.

Ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation.

ARTICLE 24 - Consultation par correspondance

Des décisions collectives peuvent être prises par les associés par voie de consultation écrite, à l'initiative de la Société de Gestion dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

Afin de provoquer ce vote, la Société de Gestion adresse, à chaque associé, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements, documents et explications utiles.

Les associés disposent d'un délai de 20 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.

Les décisions collectives prises par consultation écrite doivent, pour être valables, réunir, selon l'ordre du jour de la consultation, les conditions de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

La Société de Gestion, ou toute personne par elle désignée, rédige le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe la justification du respect des formalités légales et la réponse de chaque associé.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont valablement certifiés par la Société de Gestion.

ARTICLE 25 - Information des associés

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales, ou le courrier électronique de convocation pour les associés l'ayant accepté, indiquent notamment l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions.

D'autre part, avec la convocation à l'Assemblée, tout associé reçoit l'ensemble des documents et renseignements prévus par la loi, et ce au plus tard quinze jours avant la réunion :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire, l'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe

La Société de Gestion est tenue de faire figurer à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés représentant au moins 5 % du capital social, ce pourcentage étant réduit, si le capital est supérieur à 760.000 euros, à :

- 4% pour les 760.000 premiers euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.001 euros et 7.600.000 euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600 001 euros et 15.200.000 euros,
- 0,50%pour le surplus du capital

Ces projets de résolutions devront être adressés à la Société de Gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard 25 jours avant la date de tenue de l'Assemblée. La Société de Gestion devra en accuser réception dans les 5 jours de la réception.

L'ordre du jour doit comporter également les propositions de candidature au Conseil de Surveillance présentées par les associés.

A cet effet, la Société de Gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître, disposeront d'un délai de 15 jours après réception des projets de résolutions qui leur auront été communiqués par la Société de Gestion pour lui adresser le texte des résolutions qu'ils souhaitent voir présenter à l'Assemblée Générale et l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance.

Après avoir consulté le Conseil de Surveillance sur les projets de résolutions transmis par les associés la Société de Gestion arrêtera définitivement l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale et précisera s'ils ont ou non reçu son agrément.

La lettre de convocation est en outre accompagnée des documents auxquels ces projets se réfèrent. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur. Si un modèle de pouvoir est joint à la lettre de convocation, celui-ci doit notamment reproduire l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner qu'au cas où le pouvoir serait retourné sans indication de mandataire, il serait émis au nom du signataire du pouvoir un vote favorable à l'adoption des seuls projets de résolutions agréés par la Société de Gestion, à l'exception toutefois de la résolution concernant la désignation des candidats au Conseil de Surveillance pour laquelle le signataire du pouvoir aura la faculté de désigner lui-même les candidats de son choix.

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.

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 :

- comptes de résultat, état du patrimoine et annexes,
- inventaires,
- rapports soumis aux Assemblées,
- feuille de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,
- les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance, 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
EXERCICE SOCIAL - INVENTAIRE - AFFECTATION ET REPARTITION DES RESULTATS

ARTICLE 26 - Exercice social

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

ARTICLE 27 - Inventaire et comptes sociaux

Un inventaire arrêté au 31 décembre de chaque année est établi par la Société de Gestion ainsi que le compte de résultat et l'annexe.

Les écritures sont enregistrées, arrêtées et présentées aux associés selon les dispositions législatives et réglementaires applicables aux Sociétés Civiles faisant offre au public.

En outre la Société de Gestion, conformément aux articles L 214-109 et R 214-157-1 du du Code monétaire et financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilantielles et les valeurs estimées des différents éléments d'actif et de passif.

Les plus ou moins-values réalisées lors de la cession d'actifs sont directement inscrites dans l'état du patrimoine

Par ailleurs, les primes d'émission pourront être affectées à l'amortissement total ou partiel du poste « frais à répartir sur plusieurs exercices ».

Les primes d'émission et de fusion pourront être affectées à la réalisation de moins values lors de la cession d'éléments d'actifs.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs.

La valeur de reconstitution de la société est déterminée à partir de la valeur de réalisation augmentée de la commission de souscription au moment de la reconstitution de la Société, multipliée par le nombre de parts émises, ainsi que de l'estimation des frais qui seraient nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la société à la date de clôture de l'exercice.

ARTICLE 28 - Affectation et répartition des résultats

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 9.

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 29 - Dissolution - Liquidation

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir convoqué cette Assemblée, 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 réunir ladite Assemblée Générale.

En cas de non prorogation de la Société, comme en cas de dissolution anticipée, la liquidation sera faite par la Société de Gestion, il pourra lui être adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile, un ou plusieurs coliquidateurs nommés par elle.

Pendant le cours de la liquidation, les associés pourront comme pendant l'existence de la Société, prendre en Assemblée Générale réunie sur convocation du liquidateur toutes décisions qu'ils estimeront nécessaires.

Le cas échéant, le liquidateur devra convoquer dans les six mois de la clôture de l'exercice l'Assemblée des associés afin de statuer sur les comptes annuels qu'il aura établis et d'entendre son rapport sur les opérations de liquidation au cours de l'exercice écoulé.

Le ou les liquidateurs auront les pouvoirs les plus étendus pour réaliser tout l'actif social.

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

Ils pourront réaliser, par la voie qu'ils jugeront convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalité juridique

S'ils sont plusieurs, ils auront le droit d'agir ensemble ou séparément.

Les liquidateurs auront droit, à raison des cessions d'actifs intervenant dans le cadre de la liquidation de la Société, à une rémunération soumise au vote de l'Assemblée Générale Extraordinaire décidant de la mise en liquidation de la société.

Le ou les liquidateurs pourront retenir le principe de versements d'acomptes sur liquidation suivant la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Les versements d'acomptes ne pourront intervenir qu'à la condition qu'ils ne nuisent pas aux créanciers de la Société.

Les produits de cession des actifs ne seront en conséquence versés qu'après déduction du passif les grevant.

A la clôture des opérations de liquidation le solde, après déduction des acomptes, sera versé aux associés.

En fin de liquidation, les associés seront convoqués en Assemblée pour statuer sur les comptes définitifs du ou des liquidateurs, donner le quitus de leur gestion, décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

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, jusqu'à la clôture de la liquidation, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

La Société peut être dissoute par anticipation en vertu d'une décision de l'assemblée générale extraordinaire.

ARTICLE 30 – 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.

De même le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers ainsi que tous les autres représentants des associés absents décédés ou frappés d'incapacité civile, ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux statuts et décisions des Assemblées Générales.

TITRE VIII
ELECTION DE DOMICILE - CONTESTATIONS

ARTICLE 31

- **Élection de domicile**

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

- **Pouvoirs**

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes notamment en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la Société de Gestion avec faculté de se substituer à tout mandataire de son choix.

- **Frais**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont supportés par la Société

- **Contestations**

Toutes contestations qui pourront s'élever pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, soit entre les associés, la Société de Gestion et la Société seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents du siège social.

A cet effet, en cas de contestations, tout associé devra faire élection de domicile attributif de juridiction dans l'arrondissement du siège social et toute assignation ou signification sera régulièrement donnée à ce domicile.

A défaut d'élection de domicile, les assignations ou significations seront valablement faites au

parquet de M le Procureur de la République près le tribunal de Grande Instance du siège social.