



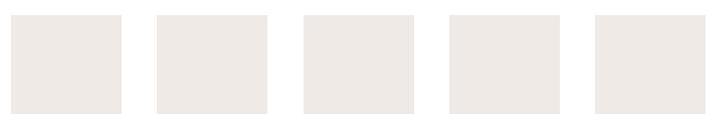
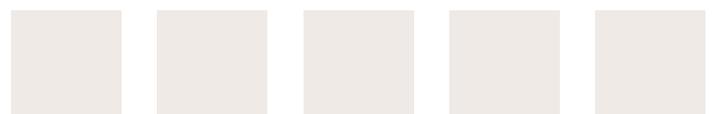
## Amundi Immobilier



## Reximmo Patrimoine 3



Rapport annuel 2013



## SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés 2013	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	11
Situation des investissements au 31 décembre 2013	13
Comptes annuels au 31 décembre 2013	14
Règles et méthodes comptables	17
Compléments d'informations	18
Rapport spécial de la Société de Gestion	21
Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance	29
Rapports général et spécial du Commissaire aux Comptes	31
Texte des Résolutions	33
Annexe I - Recommandations pratiques pour voter	37

# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2013

## Société de Gestion : Amundi Immobilier

**S.A. au capital de 15 666 374 €**

**Siège social : 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris**

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Nicolas SIMON
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Pedro ARIAS Renaud CHAUMIER Olivier TOUSSAINT AMUNDI GROUP représenté par Bernard de WIT

## Conseil de Surveillance Reximmo Patrimoine 3

Président	AMUNDI INDIA HOLDING, représenté par Fathi JERFEL
Membres	AMUNDI IMMOBILIER, représenté par Nicolas SIMON AMUNDI GROUP, représenté par Bernard de WIT AMUNDI PRIVATE EQUITY FUNDS, représenté par Julien GENIS AMUNDI, représenté par Bernard CARAYON AMUNDI ALTERNATIVE INVESTMENTS SAS, représenté par Laurent GUILLET

## Commissaires aux comptes

Titulaire	KPMG AUDIT AUDITEURS ET CONSEILS ASSOCIÉS
Suppléant	Isabelle GOALEC AEG FINANCES – AUDIT EXPERTISE GESTION

## Expert immobilier

BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISES

# Chiffres clés

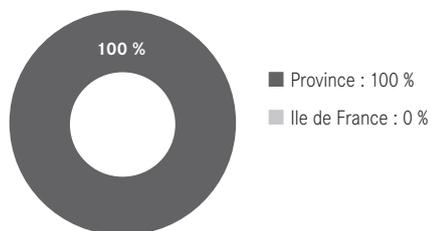
au 31 décembre 2013

Date de création	2012
Nombre de parts	27 745
Valeur de réalisation	62 328 210,20 €
Nombre d'associés	2 629
Nombre d'immeubles	1
Surface du patrimoine	921 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	n.a
Taux d'occupation annuel moyen	ns
Résultat déficitaire par part	- 2,78 €
Dividende par part (hors PF)	0 €
Dividende (y c. PF)	0 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2013)	- 2,78€

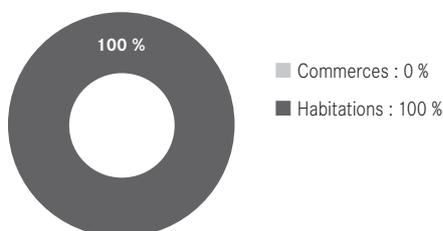
PF : Prélèvement forfaitaire.

## Répartition du patrimoine

Valeurs vénale par zones géographiques



Valeurs vénale par type de locaux  
(toutes zones géographiques confondues)



# Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2013 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier en 2013 et les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de Reximmo Patrimoine 3.

## Le contexte macro-économique

### Graduelle amélioration de l'économie française

Avec une progression du Produit Intérieur Brut (PIB) estimée à 0,2 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2013, après le recul observé au 3<sup>e</sup> trimestre de 0,1%, l'économie française semble redémarrer lentement. En effet, l'activité a été notamment portée par la consommation des ménages, qui a contribué positivement à la croissance, s'établissant à 0,3 % sur l'ensemble de l'année, selon les prévisions des économistes du Crédit Agricole. La progression de 0,5 % du pouvoir d'achat et de 1 % du revenu disponible brut, profitant d'un léger recul des prix, a alimenté les dépenses des ménages. L'indicateur de sentiment économique se redresse légèrement au mois de décembre, après avoir à nouveau diminué en novembre, mais demeure en progression par rapport à celui enregistré à la fin du trimestre dernier. Ainsi, sur l'ensemble de l'année 2013, le PIB devrait croître de 0,2 %, après la stabilité observée en 2012, une reprise certes faible, mais légèrement plus soutenue que les évolutions enregistrées par la plupart des autres pays de la zone Euro. Le PIB de la zone Euro devrait ainsi se dégrader à nouveau sur l'ensemble de l'année 2013, de 0,4 % après 0,5 % en 2012.

Pour autant, cette reprise de l'économie française demeure fragile. En effet, le taux de chômage demeure très élevé et ne devrait pas refluer avant la 2<sup>e</sup> partie de l'année 2014. En effet, après une amélioration sensible du marché de l'emploi en octobre, le chômage a repris sa progression en novembre. Cette tendance à la hausse, même modeste, devrait s'être poursuivie en décembre.

Ce phénomène reflète la difficile situation dans laquelle se trouvent les entreprises. Celles-ci ont fortement freiné leurs investissements : même si elles montrent une bonne santé financière, leur taux de marge s'est fortement érodé, déclinant de 31,8 % en 2012 à 28 % en 2013, un niveau historiquement bas. Les incertitudes qui pèsent sur l'économie française et, plus globalement, sur la reprise des pays de la Zone Euro, du Sud notamment, conduisent les entreprises à retarder leurs investissements. Ce soutien à l'activité est pourtant indispensable au rebond de l'économie et au retournement de la courbe du chômage. Il devrait encore faire défaut en 2014.

## Le Marché de l'immobilier résidentiel

### Le marché de l'acquisition

#### Léger repli du volume de transactions en 2013 et recul modéré des prix des logements neufs

Après avoir reculé en 2011 et 2012 de respectivement 8 % et 15 %, les ventes de logements neufs ont poursuivi leur baisse en 2013, mais de manière nettement moins marquée. Ainsi, 87 000 unités devraient avoir été vendues au cours de l'année dernière, équivalant à un repli de 2 %, relativement faible compte tenu, à la fois, des bas niveaux de construction qui perdurent et de l'absence d'un dispositif fiscal réellement performant. En effet, la part du segment "investisseurs" a fortement fléchi au cours des dernières années, passant de 64 %, au point haut du dispositif Scellier en 2009-2010 à environ 44 % en 2013, résultat du démarrage toujours poussif du dispositif Duflot.

Parallèlement, l'offre demeure relativement contrainte, le nombre de permis de construire enregistrant une nouvelle chute, celle-ci atteignant 17 % entre début septembre et fin novembre et 15 % sur 12 mois glissants, c'est-à-dire entre début décembre 2012 et fin novembre 2013, comparé à la même période un an plus tôt.

Durant le même laps de temps, 299 000 logements ont été mis en chantier, en baisse de 6 %, la construction des appartements résistant mieux que celles des maisons individuelles. En effet, le repli de mises en chantier d'appartements a atteint 3 %, celui des maisons 10 %. Au total, 332 000 logements auraient été mis en chantier sur l'ensemble de l'année 2013. Les mises en vente de logements neufs ont, quant à elles, enregistré une baisse marquée, de 16 % en 2013, conduisant à un recul de l'encours de logements neufs proposés à la vente. Ainsi, le délai d'écoulement se stabilise progressivement au 3<sup>e</sup> trimestre 2013, mais il demeure néanmoins élevé, à 14 mois fin septembre, contre 12,5 fin 2012 et 7,5 fin 2011. Il a même tendance à légèrement remonter en Ile-de-France, à 10,8 mois fin septembre 2013 contre 10,4 mois fin juin et 9,6 mois fin 2012.

Dans ce contexte, les prix baissent mais de manière modérée en rythme annuel. Ils se sont même réorientés à la hausse pour les appartements au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2013, en progression de 1,7 % entre le 3<sup>e</sup> trimestre 2012 et le 3<sup>e</sup> trimestre 2013, alors qu'ils reculaient nettement de 2,7 % entre le 2<sup>e</sup> trimestre 2012 et le 2<sup>e</sup> trimestre 2013. En Ile-de-France, le retournement de tendance est encore plus impressionnant. En effet, les prix observés en Région parisienne ont augmenté de 1 % au 3<sup>e</sup> trimestre dernier, alors qu'ils accusaient un recul marqué de 5,1 % au 2<sup>e</sup> trimestre. Le taux de rendement observé pour les meilleurs biens demeure stable, proche de 3 %.

#### Bonne tenue des ventes de logements anciens en 2013, mais des prix toujours en léger recul

L'année 2013 a connu, à nouveau, une activité en baisse, mais les ventes reculent finalement peu, de 2 %, alors que l'année 2012 avait vu un repli des transactions nettement plus significatif, de 12 %. Au total, 690 000 logements anciens devraient avoir été vendus sur l'ensemble de l'année. La meilleure orientation globalement observée sur le marché de l'ancien s'est même matérialisée par une augmentation des ventes sur la période février-novembre 2013. Ce redémarrage des transactions a été soutenu, puisqu'il a atteint 8 %, comparé à celles enregistrées au cours de la même période de 2012, porté par un mois de septembre dynamique, durant lequel 80 000 unités ont été vendues.

En Ile-de-France, les ventes se sont quasiment stabilisées en 2013, alors qu'elles avaient baissé assez nettement en 2011 et 2012. Entre début janvier et fin septembre 2013, elles sont ainsi en très léger recul, de 0,6 %, par rapport à la même période de 2012. L'encours de crédit habitat a par conséquent enregistré une progression régulière, de 2,9 % en septembre et de 3 % en octobre et novembre 2013. La production de nouveaux prêts atteint 12 milliards € par mois en moyenne sur les onze premiers mois de l'année. Pourtant, les taux de crédit ont poursuivi leur remontée au cours du 4<sup>e</sup> trimestre, pour le 2<sup>e</sup> trimestre consécutif, à l'instar des taux de l'OAT qui se redressent graduellement depuis plusieurs mois. Cette hausse demeure toutefois contenue et est, en moyenne, compensée par la baisse des prix.

En effet, le recul des prix entamé en 2012, de 2,1 % sur un an entre décembre 2011 et décembre 2012, s'est poursuivi au 3<sup>e</sup> trimestre 2013, mais au rythme plus modeste de 1,4 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2012. Ce repli s'est avéré relativement homogène entre les marchés de Province et ceux de l'Ile-de-France : il atteint respectivement 1,5 % et 1,2 % dans ces deux zones au 3<sup>e</sup> trimestre en rythme annuel, tandis que l'inflexion des prix a été plus sensible dans Paris intra-muros. Elle s'y établit à 2,1 % et cette tendance baissière devrait perdurer au cours des premiers mois de 2014. Ainsi, le recul cumulé des prix est globalement très contenu, puisqu'il se situe à 3 % entre 2011 et 2013. Les facteurs structurels de soutien de la demande (démographie, décohabitation, préparation de la retraite, effet valeur refuge...) subsistent donc, dans un marché de l'ancien durablement sous-offre.

## Le marché de la location

### Redémarrage des loyers en fin d'année 2013

Alors qu'ils étaient restés quasiment stables en début d'année 2013, la hausse des loyers s'est légèrement accélérée après l'été, atteignant 0,1 % entre janvier et août puis 0,6 % entre janvier et novembre, un niveau néanmoins toujours en deçà de l'inflation. Ce phénomène s'explique notamment par la forte saisonnalité du marché de la location : 55 % des contrats ont été signés entre juin et octobre, contre 30 % signés entre janvier et mai, la demande des locataires potentiels étant plus soutenue dans la 2<sup>nd</sup>e partie de l'année. Malgré cette légère accélération, le freinage des loyers a été marqué en 2013 par rapport à l'année précédente, puisque les loyers avaient progressé de 2,4 % en 2012, un rythme supérieur à l'inflation qui s'était établie à 2 %.

Hormis cette récente augmentation, les loyers ont progressé, en moyenne, moins vite que l'inflation, depuis 2006. Pour les villes de plus de 10 000 habitants, ce phénomène a pu déjà être observé depuis 2000. Cette évolution modeste des loyers est principalement à mettre à l'actif de la quasi-stagnation des loyers sur les petites surfaces et à leur progression moins rapide sur les grandes surfaces. Le nombre de villes qui enregistrent une baisse des loyers

de marché a sensiblement progressé au cours des derniers mois, passant de 29,3 % à 36,6 % entre 2012 et 2013. Les loyers pâtissent d'une nouvelle remontée de la vacance en 2013, selon les observations publiées par Clameur, après la légère baisse en 2012 : la vacance est actuellement supérieure de 13,8 % à celle observée en 2008, soit le troisième niveau le plus élevé depuis 1998, ce qui représente une perte de près de 5 % des loyers perçus. Parallèlement au redémarrage de la vacance, l'effort d'amélioration et d'entretien se redresse légèrement, les bailleurs étant conscients de la nécessité d'améliorer l'état des biens qu'ils proposent pour accélérer la relocation. Cet effort est resté, depuis 2009, supérieur à la moyenne des 15 dernières années. La baisse de la mobilité résidentielle s'est accentuée en 2013 : elle s'est établie à 26,8 % en fin d'année, en recul de 2 % par an depuis 2011, et à un niveau inférieur à la moyenne de long terme depuis 2008. Marseille et Paris détiennent le record non seulement de la mobilité résidentielle la plus faible mais également celui de la baisse la plus importante de cette mobilité au cours des dernières années. Ce phénomène ralentit considérablement la fluidité du marché.

## Perspectives

### Des prix toujours en recul pour les logements neufs et anciens, des loyers en légère hausse en 2014

Avec des prévisions de croissance en amélioration mais qui demeureront relativement faibles, les conditions ne seront néanmoins pas réunies pour que le marché résidentiel enregistre un redémarrage franc et durable.

Pour autant, ces facteurs négatifs se dissiperont très graduellement, le taux de chômage refluant lentement en 2<sup>nd</sup>e partie d'année. La demande de logements pourrait ainsi progressivement s'intensifier. En outre, l'assouplissement des mesures fiscales devrait contribuer à refluidifier le marché. Le nouveau régime des plus-values en vigueur depuis septembre dernier, un peu moins contraignant, devrait entraîner une augmentation des mises en vente et un regain de dynamisme pour les investissements locatifs. Le crédit d'impôt développement durable (CIDD) et l'éco-prêt à taux zéro ont été revus et recentrés sur les rénovations lourdes, afin d'accélérer l'amélioration qualitative du parc de logements.

De plus, la disparition du Coefficient d'Occupation des Sols (COS), c'est à dire le rapport entre la surface construite et la superficie du terrain, devrait avoir pour effet une densification accrue des centres villes, par opposition à l'étalement urbain. Cette augmentation de l'offre devrait entraîner une stabilisation voire une baisse des prix. De même, la remontée progressive des taux pèsera sur les prix, tant dans le neuf que dans l'ancien.

Ainsi, les ventes de logements neufs devraient se stabiliser en 2014, au niveau enregistré en 2013, tandis qu'une légère baisse des prix est attendue. Pour les logements anciens, les transactions et les prix devraient reculer de 4 % au cours de l'année. La baisse des prix serait ainsi plus importante que celle observée en 2012 et en 2013, mais devrait demeurer contenue. Enfin, les loyers devraient, à nouveau, progresser légèrement.

### Résumé de l'activité de la SCPI Reximmo Patrimoine 3 en 2013

La SCPI Reximmo Patrimoine 3, commercialisée sur 2 exercices, a connu en grand succès avec près de 40 millions d'euros collectés en 2013.

L'immeuble de Metz a été acquis en octobre 2013 pour un montant de 4,6 millions d'euros soit près de 7 % du montant de collecte à investir.

### Les perspectives 2014 de la SCPI Reximmo Patrimoine 3

6 acquisitions devraient intervenir au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2014, dans les villes de Sète, Royat, Montpellier, Saumur, Nîmes et Chalon sur Saône.

Rappelons que tous les actifs de la SCPI ont été achetés en "vente d'immeuble à rénover" (VIR). A ce titre, le paiement des rénovations de chaque actif s'étale sur une période estimée à 24 mois. Ce principe de paiement par tranche permet de placer une partie de la trésorerie, notamment sur des comptes rémunérés ou des certificats de dépôts négociables, générant des produits financiers.

# Rapport de la Société de Gestion

## Les comptes de Reximmo Patrimoine 3

### Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes et des valeurs de la SCPI

Compte de résultat simplifié (en €)	31/12/2013
<b>Produits</b>	
Produits de l'activité immobilière	
Produits financiers <sup>(1)</sup>	2 323
<b>Sous-total</b>	<b>2 323</b>
<b>Charges immobilières</b>	
<b>Frais généraux - 79 391</b>	
Travaux de remise en état	
<b>Provisions nettes</b>	
Provisions pour charges non récupérables	
Charges financières sur emprunts	
Résultat exceptionnel	
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>- 77 068</b>
Résultat comptable par part	- 2,78
Dividendes par part sur Non-Optant	
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	- 2,78

(1) produits de placement des Certificats de Dépôt Négociables (CDN) et de la rémunération éventuelle des comptes courants.

### Les produits

(en euros)	2013
<b>Produits (en €)</b>	
Produits de l'activité immobilière	
Produits financiers	2 323
<b>Total</b>	<b>2 323</b>

Ce montant représente les intérêts financiers rémunérant les comptes de dépôts au taux moyen annuel de 0,089 %.

### Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remise en état) et frais généraux

Néant.

### Frais généraux

Frais généraux (en €)	2013
Rémunération de gestion	0
Honoraires commissaires aux comptes	- 13 000
Frais divers de gestion	- 66 391
<b>Total</b>	<b>- 79 391</b>

Les frais généraux incluent :

- Les frais divers de gestion pour un montant de 66 391 €. Ces dépenses sont principalement constituées d'honoraires d'assistance fiscale pour 12 259 €, de frais de cautions bancaires pour 3 808 € ainsi que des coûts liés à la production des rapports annuels, des bulletins trimestriels et la tenue des Assemblées Générales pour 48 825 €.

### Les résultats

(en euros)	31 décembre 2013
Résultat comptable	- 77 068
Résultat comptable par part	- 2,78

### La distribution

#### La distribution courante de 2013

La SCPI n'a pas versé de dividende au cours de l'exercice.

#### La distribution prévisionnelle de 2014

Le principe même du dispositif Malraux, implique que la SCPI Reximmo Patrimoine 3 acquiert son patrimoine, le restaure, pour ensuite procéder à la mise en location, location qui par nature est progressive. Pendant la période de constitution du patrimoine et de réhabilitation des immeubles, la rentabilité locative sera négligeable, voire nulle.

Les travaux de restauration devraient s'étaler jusqu'à fin 2015. Les revenus locatifs progresseront au gré des mises en location. Les premiers dividendes pourraient ainsi être versés en 2016.

### Le marché des parts

Néant.

### Augmentation de Capital

La prorogation de l'augmentation de capital de la SCPI Reximmo Patrimoine 3 s'est clôturée le 20 décembre 2013. La collecte réalisée en 2013 s'élève à 39 977 500 € pour 15 991 parts portant ainsi le montant de la collecte total (2012 et 2013) à 69 362 500 € pour 27 745 parts.

## La fiscalité

### Règles en vigueur au 01/01/2014

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI (à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, à l'impôt sur les sociétés pour une personne morale relevant de cet impôt).

### Fiscalité des associés personnes physiques

#### Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont imposées dans la catégorie des revenus fonciers. Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société.

La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

#### Déficit foncier

Il est rappelé que pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunt, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € (limite portée à 15 300 € pour les contribuables qui constatent un déficit foncier sur un logement pour lequel est pratiquée la déduction de l'amortissement Périissol).

La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique "répartition du déficit" de la notice explicative de l'imprimé 2044 spécial communiquée par la DGFIP).

Lorsque le revenu global est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 €), l'excédent de ce déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes. L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si le contribuable maintient l'affectation de l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée.

#### En cas de démembrement de propriété :

##### Régime applicable à l'usufruitier :

Les intérêts des emprunts effectivement versés par l'usufruitier de parts d'une SCPI détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la SCPI, imposable au nom de l'usufruitier.

Dans l'éventualité où la SCPI constate un déficit foncier, qui revient de droit au nu-propiétaire en l'absence de convention contraire, ce déficit foncier n'a pas pour effet de priver l'usufruitier du droit de déduire ces intérêts. Le déficit qui en résulte est imputable sur les revenus fonciers qu'il retire d'autres immeubles au cours de la même année ou des dix années suivantes.

##### Régime applicable au nu-propiétaire :

Les intérêts des emprunts contractés personnellement par l'associé nu-propiétaire de parts de SCPI, pour financer l'acquisition de la nue-propriété de ces parts, ne peuvent être déduits des revenus fonciers, dès lors que ces charges financières ne peuvent être considérées comme engagées directement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu de la SCPI ou de la pleine propriété de la SCPI, mais seulement de l'acquisition des parts de nue-propriété.

Toutefois, lorsque l'immeuble dont la propriété est démembrée est loué par l'usufruitier, le nu-propiétaire est admis, sous certaines conditions, à déduire certaines dépenses qu'il a effectivement supportées des revenus tirés de ses autres propriétés.

#### Micro-foncier

Le régime micro-foncier s'applique de plein droit aux revenus fonciers dès lors que les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers en représentation des charges réelles déductibles.

Il est rappelé que les revenus fonciers tirés de la détention de parts de SCPI sont éligibles au régime micro-foncier depuis l'imposition des revenus 2003 sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue.

Néanmoins, il convient de relever que le régime micro-foncier n'est pas applicable lorsqu'un membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI fiscales autres que des SCPI Duflot, Scellier ou Malraux "nouveau régime".

#### Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont en principe imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux.

Les prélèvements sociaux se décomposent comme suit :

- CRDS (contribution pour le remboursement de la dette sociale) : 0,5 %
- CSG (contribution sociale généralisée) : 8,2 %
- Prélèvement social : 4,5 %
- Contribution additionnelle : 0,3 %
- Prélèvement de solidarité : 2 %

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 21 % pour les dividendes et revenus assimilés et de 24 % pour les produits de placement à revenu fixe ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu.

Les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 50 000 € (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour les dividendes et revenus assimilés et inférieur à 25 000 € (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour les produits de placement à revenu fixe peuvent demander à être dispensés du prélèvement.

La demande de dispense de prélèvement doit être formulée, sous la responsabilité du contribuable, avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement. Elle prend la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant-dernière année précédant le paiement est inférieur aux montants précités.

#### Régime d'imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI ou ventes d'immeubles de la SCPI.

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 34,5 % (19 % d'imposition + 15,5 % de prélèvements sociaux).

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts. Pour les cessions réalisées à compter depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, la plus-value est totalement exonérée si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

En effet, en cas de cession d'immeuble ou de parts de SCPI, la plus-value est diminuée des abattements suivants :

Durée de détention	Impôt sur le revenu	Prélèvement sociaux
Au-delà de la 6 <sup>e</sup> et jusqu'à la 21 <sup>e</sup> année	6 % par année	1,65 % par année
Entre la 21 <sup>e</sup> et la 22 <sup>e</sup>	4 %	1,6 %
Au-delà de la 22 <sup>e</sup>	Exonération totale	9 %
Au-delà de la 30 <sup>e</sup>	/	Exonération totale

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'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 34,5 % pour les résidents en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI 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.

# Rapport de la Société de Gestion

## Régime d'imposition des produits "SCELLIER"

Sous certaines conditions, les contribuables qui réalisent un investissement locatif en 2013 dans le logement neuf ou assimilé bénéficient, pour un seul logement, d'une réduction d'impôt de 13 % (régime BBC) calculée sur :

- le prix de revient global du logement, retenu dans la limite de 300 000 €. Lorsque le logement est acquis par une société non soumise à l'IS, autre qu'une SCPI, la réduction d'impôt accordée au contribuable est calculée sur la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits sur le logement, le plafonnement de 300 000 € s'effectue au niveau du logement ;

- le montant total de la souscription de parts de SCPI, retenu dans la limite 300 000 €. Ce prix ou ces versements sont retenus dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé pour 2012 (décret n°2012-305 du 5 mars 2012) comme suit :

Zone A	5 000 €
Zone B1	4 000 €
Zone B2	2 100 €
Zone C	2 000 €.

Lorsqu'un contribuable acquiert un logement et souscrit à des parts de SCPI ouvrant droit à la réduction d'impôt, le montant total des dépenses retenu pour la réduction d'impôt ne peut pas excéder 300 000 €.

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, selon le cas, l'année d'achèvement du logement (ou des travaux de réhabilitation) ou de son acquisition si elle est postérieure ou de la réalisation de la souscription. Elle est répartie sur 9 années, à raison de 1/9 de son montant chaque année.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable excède l'impôt dû, le solde peut être imputé sur l'IR dû au titre des années suivantes, jusqu'à la 6<sup>e</sup> inclusivement, sous réserve que l'immeuble soit maintenu à la location pendant lesdites années. Les fractions reportées s'imputent en priorité, en retenant d'abord les plus anciennes.

Il est rappelé que la réduction d'impôt "Scellier" est incluse dans le plafonnement global des niches fiscales.

## Régime d'imposition des produits "MALRAUX"

Ce dispositif fiscal, connu sous le nom de loi Malraux, concerne les opérations de restauration immobilière dans certains quartiers urbains, lorsque les immeubles sont destinés à la location. Il est possible de le résumer de la manière suivante :

- pour une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux déposée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009, les personnes qui sont personnellement propriétaires des locaux faisant l'objet d'une opération de restauration ainsi que les associés personnes physiques de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (comme les SCPI) propriétaires des locaux concernés par l'opération de restauration peuvent imputer les déficits fonciers sur le revenu global et ce, sans aucun plafond, si le bien est situé dans un secteur éligible ;

- pour une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, les dépenses de restauration donnent droit à une réduction d'impôt de 22 % ou 30 % des dépenses effectuées (respectivement 27 % ou 36 % pour les dépenses réalisées jusqu'au 31 décembre 2011), retenues dans la limite de 100 000 €.

### Opérations concernées

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt s'entendent des charges de droit commun telles que les dépenses de réparation et d'entretien, les primes d'assurance, les dépenses d'amélioration, les impositions et les frais de gestion, ainsi qu'à l'ensemble des dépenses de travaux imposés et/ou autorisés par l'autorité publique. Autrement dit, toutes les dépenses de travaux sont éligibles à l'avantage fiscal, dès lors que ces travaux sont réalisés, avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France, en conformité avec les prescriptions mentionnées dans la déclaration d'utilité publique ou dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé.

Il peut s'agir notamment :

- de dépenses de travaux de démolition imposés par l'autorité publique ;
- de dépenses de travaux de reconstitution de toitures ou de murs extérieurs d'immeubles existants ;
- de dépenses de travaux de réaffectation à l'habitation de tout ou partie d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant temporairement perdu cet usage.

### Réduction d'impôt

La base de la réduction d'impôt est constituée par le montant des dépenses définies précédemment, à l'exclusion du prix d'acquisition du logement. Seules ouvrent droit à la réduction d'impôt les dépenses effectivement supportées par le contribuable. Elles s'entendent donc, s'il y a lieu, sous déduction des aides ou subventions accordées pour la réalisation des travaux.

La base de la réduction d'impôt dans le cadre de SCPI est constituée par la fraction du montant de la souscription affectée au financement des dépenses éligibles mentionnées ci-avant.

Le taux de la réduction d'impôt diffère selon la zone de protection concernée. Pour 2012, il est égal :

- pour les immeubles situés dans une zone 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), à 22 % du montant des dépenses ;
- pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou un quartier ancien dégradé, à 30 % de ces mêmes dépenses.

Les conditions spécifiques à la réduction d'impôt Malraux obtenue par le biais d'une souscription au capital d'une SCPI sont les suivantes :

- pourcentages d'affectation : au moins 65 % du montant des souscriptions net des frais de collecte doit servir exclusivement à financer des dépenses éligibles à la réduction d'impôt Malraux et au moins 30 % du montant des souscriptions net des frais de collecte doit servir exclusivement à financer l'acquisition des immeubles éligibles à la réduction d'impôt Malraux ;

- le montant des souscriptions doit être intégralement affecté dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;

- les souscripteurs s'engagent à conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la société (soit 9 ans à compter de la mise en location du dernier immeuble acquis par la SCPI).

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt (base de calcul de celle-ci) sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 €. Le propriétaire ou le souscripteur de parts de SCPI est donc susceptible de bénéficier d'une réduction d'impôt maximale annuelle de 22 000 € ou 30 000 € selon la zone de localisation de l'immeuble.

## Fiscalité des associés personnes morales

### Les revenus

Les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat et de produits financiers, calculée par la Société de Gestion, dans leur résultat fiscal annuel.

Les revenus fonciers attribués à un organisme sans but lucratif en sa qualité d'associé d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, propriétaire des locaux qui génèrent lesdits revenus fonciers, bénéficient d'une exonération d'imposition sur ces revenus. Ces revenus ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par ledit article.

Les sociétés de personnes appliquent le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé de la société de personnes selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société.

### Les plus-values

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme, c'est-à-dire que les plus-values sont comprises dans le résultat ordinaire, excepté les plus-values à long terme afférentes à des titres de participation (et assimilés) ou à des droits de propriété intellectuelle.

Les plus-values réalisées par les associés personnes morales imposés au titre des BIC et des bénéfices agricoles sont taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus. Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values.

Les sociétés de personnes sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, plus ou moins-values des particuliers ou plus ou moins-values professionnelles.

## Fiscalité des associés non-résidents (Personnes physiques)

### Les revenus

#### Revenus fonciers

Les revenus provenant de la location d'immeubles situés en France sont considérés comme des revenus de source française et sont imposables en France (article 164 B du CGI).

L'assiette de l'impôt est identique à celle des résidents français, soit le montant net des revenus imputés éventuellement des déficits.

Une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents est nécessaire.

Les revenus fonciers perçus par les non-résidents depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

### Revenus financiers

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les produits de placements à revenu fixe qui sont versés dans des Etats qui sont considérés comme non coopératifs (ETNC) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 % (sous réserve de certaines exceptions).

### Les plus-values immobilières

(Cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI)

Les associés non-résidents ressortissants de l'Union Européenne, sont assujettis à un taux d'imposition et des modalités de détermination de la plus-value immobilière identiques aux résidents.

Le taux du prélèvement applicable est :

- de 19 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un Etat membre de l'Union européenne ou en Islande ou Norvège ;
- de 33,1/3 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un Etat qui n'est pas membre de l'Union européenne ;
- de 75 % si le non résident est domicilié fiscalement dans un état ou territoire non coopératif.

Attention : les principautés de Monaco, d'Andorre, la Polynésie Française, la Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre et Miquelon, Saint Barthélemy, Saint Martin et Mayotte ne font pas partie de l'Union Européenne. Le taux du prélèvement applicable est donc de 33,1/3 %.

Les plus-values réalisées par les non-résidents à compter du 17 août 2012 sont par ailleurs soumises aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Le taux d'imposition global s'élève donc à 48,5/6 %, 34,5 % ou 65,5 % selon le cas.

### Fiscalité pour une part (en €)

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
- 2,78	0	- 0,95	- 1,03	0,08

## Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne appliquées à la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour REXIMMO Patrimoine 3, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.621-18-3).

### Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 9 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président et éventuellement un Vice-président. Il est régi par un règlement intérieur établi par la Société de Gestion et accepté par chacun de ces membres.

### Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est chargé de contrôler la gestion de la Société, de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en assemblée générale. Dans l'exercice de sa mission, le conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni 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.

#### Textes de référence en matière de contrôle interne

Les références propres à Amundi Immobilier sont :

- Le règlement CRBF "97-02" modifié relatif au contrôle interne entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2006.
- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (articles 313-1 à 313-3, 313-5 à 313-7, 313-54, 313-75).

### Procédures de contrôle interne

Les procédures de contrôle interne s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne d'Amundi Group et de son actionnaire principal.

### Contrôle interne et déontologie

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. La Loi sur la Sécurité Financière (n°2003-706) du 1<sup>er</sup> août 2003, confiée au Président de la société,

la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel de contrôle interne mises en place dans l'entreprise.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.

### Principes d'organisation du contrôle interne

#### A) Principes fondamentaux

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi Group sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'inspection générale d'Amundi Group.

#### Textes de références propres à l'activité :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Livre IV – Chapitre II – Sociétés Civiles de Placement Immobilier (articles 422-1 à 422-46-2).
- Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles d'Amundi Group et celles de son actionnaire principal.
- Le programme "FIDES", ensemble de procédures de Conformité d'Amundi Group et de son actionnaire principal.

# Rapport de la Société de Gestion

## B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôles Permanents, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques d'Amundi Group,
- le Responsable de la Conformité - Déontologie (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) d'Amundi Group,
- un Comité Risques et Compliance qui a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés.

## C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle. De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant une large automatisation de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent soit par des actions préventives soit par des actions correctives.

**Le contrôle permanent** de 1<sup>er</sup> niveau est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles de 2<sup>e</sup> niveau sont réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

**Le contrôle permanent** de 2<sup>e</sup> niveau est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. La Conformité - Déontologie (Compliance) contrôle le respect des règles définies par les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM relatifs aux Sociétés de Gestion, ainsi que les dispositifs relevant de la Sécurité Financière. Le Responsable des Risques et Contrôles Permanents veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier et à l'actualisation de la cartographie des risques.

**Le contrôle périodique** (dit de 3<sup>e</sup> niveau) est assuré par le Département Audit, unité indépendante d'Amundi Immobilier et appartenant à Amundi Group.

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

- Les systèmes d'informations, pour lesquels des procédures et contrôles visent à assurer un niveau de sécurité satisfaisant. Une démarche relative à la définition et aux tests de plans de continuité d'activités est en place.
- La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Amundi Group et son actionnaire principal, pour laquelle des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
- Un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers.
- La Directive MIF et ses implications notamment en termes de classification clients/produits, suivi des réclamations clients et définition d'une politique de gestion des conflits d'intérêts.

# Tableaux annexes

## Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2013
<b>Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution</b>	
Valeur comptable	62 328 210,20
Valeur de réalisation	62 328 210,20
Valeur de reconstitution	69 807 595,42
<b>Valeurs de la société pour une part</b>	
Valeur comptable	2 246,47
Valeur de réalisation	2 246,47
Valeur de reconstitution	2 516,04

### Valeur comptable

Il s'agit du montant des capitaux propres de la SCPI.

### Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passif en tenant compte des plus-values et moins values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale est déterminée par l'expert immobilier désigné par l'assemblée générale pour quatre ans.

La valeur vénale correspond au prix de cession net vendeur estimé à la date de clôture.

### La valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine de la SCPI (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ces actifs immobiliers locatifs.

## Évolution du capital fin de période

	2013
Montant du capital nominal	58 958 125
Nombre de parts	27 745
Nombre d'associés	2 629

## Évolution du dividende

(en euros par part)	2013
Report à nouveau avant affectation du résultat	n/a
Dividende versé au titre de l'année après PF	n/a
Dividende/ PF versé au Trésor	n/a
Résultat de l'exercice	- 2,78
Report à nouveau après affectation du résultat	- 2,78

## Emploi des fonds

Emploi des fonds collectés (en euros)	Réel 2013
<b>Fonds collectés</b>	<b>69 362 500,00</b>
+ Retraits de parts	
- Fonds de réinvestissements	
+ Cession d'immeubles	
- Commission de souscription	6 589 437,50
- Achats d'immeubles	1 913 570,00
- Achats d'immeubles en cours	
- Frais d'acquisition	272 740,00
- Travaux d'engagement	431 791,20
- Divers	
<b>Solde</b>	<b>60 174 961,30</b>

# Tableaux annexes

## Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2013 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
Dettes courantes					
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la commission de la Société de Gestion.

## Évolution par part en jouissance des résultats financiers

(Euros par part)	2013	
	Euros pour une part	% total revenus
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>		
Produits locatifs bruts	0,00	0,00 %
Produits de trésorerie avant prélèvement	0,08	100,00 %
Produits divers	0,00	0,00 %
<b>Total des revenus</b>	<b>0,08</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges <sup>(1)</sup></b>		
Commission de gestion	0,00	ns
Autres frais de gestion	- 6,29	ns
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	0,00 %
Autres charges	- 9,83	ns
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>- 16,11</b>	<b>ns</b>
<b>Amortissements</b>		
- Patrimoine		
- Autres		
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>		
- Pour travaux	0,00	0,00 %
- Autres	13,25	ns
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>13,25</b>	<b>ns</b>
<b>Total des charges</b>	<b>- 2,86</b>	<b>ns</b>
Charges financières	0,00	0,00 %
<b>Résultat courant</b>	<b>- 2,78</b>	<b>ns</b>
Produits exceptionnels	0,00	0,00 %
Charges exceptionnelles	- 0,00	0,00 %
<b>Résultat net comptable</b>	<b>- 2,78</b>	<b>ns</b>
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	2,78	ns
Revenu distribué avant prélèvement <sup>(3)</sup>		
<b>Revenu distribué après prélèvement</b>		

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

(3) pour une année entière de jouissance.

# Situation des investissements

(en euros)									
Adresse	Ville	Date acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition hors travaux	Travaux engagés en 2013	Total immobilisation locatives en 2013	Valeur vénale hors droits	Droits
4 rue Chanoine Collin	57000 Metz	17/10/13	Résidentiel	921	1 913 570	431 791	2 345 361	2 345 361	
<b>Total 2013</b>			<b>1 immeuble(s)</b>	<b>921</b>	<b>1 913 570</b>	<b>431 791</b>	<b>2 345 361</b>	<b>2 345 361</b>	

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2013

### État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2013	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>		
<b>Immobilisations locatives</b>		
Terrains et constructions locatives	1 913 570,00	2 345 361,20
Agencements et installations	431 791,20	
Immobilisations en cours	0,00	
<b>Sous-total 1</b>	<b>2 345 361,20</b>	<b>2 345 361,20</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>		
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)		
Frais de notaire (Nets)		
Droits d'enregistrements (Nets)		
TVA non récupérable sur immobilisations locatives		
Autres frais d'acquisition des immeubles		
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	0,00	
Provisions pour travaux de remise en état	0,00	0,00
Provisions pour indemnités locataires		
Autres provisions pour risques et charges	0,00	
<b>Sous-total 3</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>2 345 361,20</b>	<b>2 345 361,20</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>		
<b>Actifs immobilisés</b>		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation		
Immobilisations financières	0,00	0,00
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Créances</b>		
Locataires et comptes rattachés	0,00	0,00
Locataires douteux	0,00	0,00
Provisions pour dépréciation des créances	0,00	0,00
Autres créances	193 847,00	193 847,00
<b>Sous-total 2</b>	<b>193 847,00</b>	<b>193 847,00</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>		
Valeurs mobilières de placement	1 000 103,00	1 000 103,00
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	60 843 496,49	60 843 496,49
<b>Sous-total 3</b>	<b>61 843 599,49</b>	<b>61 843 599,49</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>		
	0,00	0,00
<b>Dettes</b>		
Dettes financières	0,00	0,00
Dettes d'exploitation	- 2 054 597,49	- 2 054 597,49
Dettes diverses	0,00	0,00
<b>Sous-total 4</b>	<b>- 2 054 597,49</b>	<b>- 2 054 597,49</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>59 982 849,00</b>	<b>59 982 849,00</b>
<b>COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>		
Charges constatées d'avance	0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	0,00	0,00
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>62 328 210,20</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>62 328 210,20</b>

(\*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n° 701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971.

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 11/04/2012	Affectation de resultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2013
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	0,00		58 958 125,00	58 958 125,00
Capital en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Acomptes de liquidation et droit de partage	0,00		0,00	0,00
Réserves indisponibles			0,00	
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>		<b>58 958 125,00</b>	<b>58 958 125,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	0,00		10 404 375,00	10 404 375,00
Primes de fusion	0,00		0,00	0,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Prélèvement sur prime d'émission	0,00		- 6 957 221,99	- 6 957 221,99
Prélèvement sur prime de fusion	0,00		0,00	0,00
Remboursement P/E sur cession	0,00		0,00	0,00
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>		<b>3 447 153,01</b>	<b>3 447 153,01</b>
<b>Écarts d'évaluation</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles	0,00		0,00	0,00
Réserves	0,00	0,00	0,00	0,00
Report à nouveau	0,00	0,00		0,00
<b>Sous-total 3</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2013			- 77 067,81	- 77 067,81
Acomptes sur distribution 2013			0,00	0,00
Résultat de l'exercice 2012	0,00	0,00		
Acomptes sur distribution 2012	0,00	0,00		
<b>Sous-total 4</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>- 77 067,81</b>	<b>- 77 067,81</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>62 328 210,20</b>	<b>62 328 210,20</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Résidentiel	2 345 361	2 345 361
<b>TOTAL</b>	<b>2 345 361</b>	<b>2 345 361</b>

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2013

### Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2013	
	Détail	Total
<b>CHARGES (HORS TAXES)</b>		
<b>Charges Immobilières</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	0,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	0,00	
Grosses réparations	0,00	
Autres charges immobilières	272 740,00	
<b>Sous-total 1</b>		<b>272 740,00</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		
Diverses charges d'exploitation	174 435,73	
Dotation aux amortissements d'exploitation	0,00	
Dotations aux provisions d'exploitation	0,00	
Provisions pour créances douteuses	0,00	
Provisions pour grosses réparations	0,00	
Autres provisions d'exploitation	0,00	
Autres charges	6 589 437,50	
<b>Sous-total 2</b>		<b>6 763 873,23</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges financières diverses	0,00	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	0,00	
<b>Sous-total 3</b>		<b>0,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	0,00	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	0,00	
<b>Sous-total 4</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>7 036 613,23</b>
<b>PRODUITS (HORS TAXES)</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		
Loyers	0,00	
Charges facturées	0,00	
Produits annexes	0,00	
<b>Sous-total 1</b>		<b>0,00</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>		
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00	
Reprises de provisions d'exploitation	0,00	
Transfert de charges d'exploitation	6 957 221,99	
Autres produits	0,00	
<b>Sous-total 2</b>		<b>6 957 221,99</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits financiers	2 323,43	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00	
<b>Sous-total 3</b>		<b>2 323,43</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	0,00	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
<b>Sous-total 4</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>6 959 545,42</b>
<b>RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]</b>		<b>- 77 067,81</b>

# Règles et méthodes comptables

## Principes comptables généralement admis

Les comptes annuels sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

D'autre part, le premier exercice clos le 31 décembre 2013 est une durée exceptionnelle de 21 mois. Ceux-ci sont présentés en application de la Loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié, et de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du comité de la réglementation comptable n°99-06 du 23 juin 1999.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices, et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité, apparaissant dans la colonne "valeurs bilantielles" de l'état du patrimoine, est celle des coûts historiques.

## Règles générales d'évaluation

L'état des patrimoines fait apparaître les valeurs bilantielles des différents éléments d'actif et passif aux côtés des valeurs estimées de ces mêmes éléments, la totalisation des valeurs bilantielles correspondant aux capitaux propres comptables et la totalisation des valeurs estimées à la valeur d'expertise de ce même patrimoine.

## Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur nette comptable correspond aux investissements TTC exprimés au coût historique.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble seront comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

## Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 10 % hors taxes du montant des recettes locatives hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Durant la période estimée à 36 mois des programmes de restauration des immeubles la rémunération de la société de gestion est fixée à 15 000 € HT par trimestre dans la limite de l'assiette disponible.

En 2013, l'assiette disponible étant négative, la Société de Gestion n'a pas décompté de commission de gestion pour l'exercice.

## Prime d'émission

Lors de la souscription du capital de la SCPI, le montant des primes d'émission est comptabilisé dans le compte "prime d'émission".

Sont prélevés sur la prime d'émission en compte distinct "prélèvement sur prime d'émission" le montant des frais de constitution et d'augmentation du capital, ainsi que les frais de recherche de capitaux.

## Informations sur la mise en œuvre de la réglementation en matière d'amiante décrets n°96-97 et 96-98 du 7 février 1996

La Société de Gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

## Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

La loi n° 2008-776 du 04 août 2008, de Modernisation de l'économie entend, dans son titre II, relancer la concurrence des entreprises. Aussi, elle modifie les règles issues des articles L.441-6 du Code de Commerce et apporte notamment la modification suivante :

- "le délai connu entre les parties pour régler les sommes dues ne peut désormais, en principe, dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture."

Il convient ici de préciser que votre société de gestion Amundi Immobilier concernant la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides...). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorées dès l'obtention de l'accord technicien après visite des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. Amundi immobilier respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

# Compléments d'informations

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 11/04/2012	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2013
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives		1 913 570,00		1 913 570,00
Agencements et installations		431 791,20		431 791,20
Immobilisations en cours				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>2 345 361,20</b>	<b>0,00</b>	<b>2 345 361,20</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
<b>Sous-total 3</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>2 345 361,20</b>	<b>0,00</b>	<b>2 345 361,20</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 11/04/2012	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2013
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 11/04/2012	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2013
Créances douteuses				0,00
Risques locatifs				0,00
Charges non récupérables et vacantes				0,00
Travaux de grosse réparation				0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 11/04/2012	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2013
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières				0,00
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		2 054 597,49		2 054 597,49
Dettes sur immobilisations				0,00
Autres dettes d'exploitation				0,00
Dettes aux associés				0,00
Dettes fiscales				0,00
Autres dettes diverses				0,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>2 054 597,29</b>	<b>0,00</b>	<b>2 054 597,29</b>

## État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 11/04/2012	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2013
		Moins d'un an	Plus d'un an	
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>				
Fonds de roulement sur charges				
Autres créances				
<b>Sous-total 1</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Créances de l'actif circulant</b>				
Fournisseurs d'immobilisation	0,00	81 682,00		81 682,00
Créances locataires				
Créances fiscales	0,00	40,00		40,00
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances		112 125,00		112 125,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>193 847,00</b>		<b>193 847,00</b>

# Compléments d'informations

## Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation de d'ouverture au 11/04/2012	Variations		Situation de clôture au 31/12/2013
		+	-	
<b>Autres produits</b>				
Reprises de provisions pour risques et charges				
Reprises de provisions pour remise en état				
Reprises de provisions pour grosses réparations				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Autres charges immobilières</b>				
Frais d'acquisition des immobilisations		272 740,00		272 740,00
Impôts fonciers non refacturables				
Taxes additionnelles				
Taxes sur les ordures ménagères				
TVA non récupérable				
Droit d'enregistrement				
Honoraires				
Divers				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>272 740,00</b>	<b>0,00</b>	<b>272 740,00</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>				
Rémunération de la société de gestion				
Honoraires commissaires aux comptes		13 000,00		13 000,00
Publicité publication et relation publique		142 184,04		142 184,04
Frais de conseil de surveillance				
Frais et commissions bancaire		3 807,55		3 807,55
Rémunération du conseil de surveillance				
Divers		6 604 881,64		6 604 881,64
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>6 763 873,23</b>	<b>0,00</b>	<b>6 763 873,23</b>
<b>Autres charges</b>				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Dotations aux provisions pour créances douteuses				
Dotations aux provisions pour grosses réparations				
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# Rapport spécial de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

À l'occasion de la transposition en droit français de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds alternatifs (dite "Directive AIFM") par l'Ordonnance n° 2013-676 le 25 juillet 2013, le cadre juridique des SCPI a été modernisé. Par ailleurs, les textes applicables aux SCPI figurant dans le Code monétaire et financier et le Règlement Général de l'AMF ont été renumérotés.

C'est la raison pour laquelle, nous proposons que la mise en conformité des Statuts de votre SCPI avec les nouvelles dispositions du Code monétaire et financier et du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers soit limitée à (i) la prise en compte de la nouvelle numérotation des Articles du Code monétaire et financier et du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers auxquels les statuts font référence, (ii) un toilettage de certains articles dont la rédaction n'est plus conforme aux nouvelles dispositions réglementaires, (iii) l'insertion d'une possibilité de commission de pilotage de réalisation de travaux (dont le taux est déterminé en Assemblée Générale et fixé à 0% en 2014) et (iv) de nouvelles modalités de convocation des associés par voie électronique.

Pour votre parfaite information, vous voudrez bien trouver ci-joint un tableau récapitulatif des principales modifications relatives aux SCPI résultant de l'Ordonnance du 25 juillet 2013, étant précisé que la plus part de ces modifications ne seront pas applicables à votre SCPI.

Enfin, nous vous proposons de modifier les Statuts pour prendre en compte le changement de taux de TVA à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, qui modifie les taux TTC des commissions rémunérant la Société de Gestion.

Les modifications statutaires que nous vous proposons sont précisées dans le tableau ci-après.

Résolution de l'Assemblée Générale modifiant les statuts	Rédaction des statuts avant modification	Rédaction des statuts après modification
<b>Douzième résolution</b>	<p><b>ARTICLE 1 <i>Forme</i></b> La société, à capital fixe, objet des présentes, est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-50 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public, les articles L 231-8 et suivants, les articles R 214-116 et suivants du Code monétaire et financier, et par tous les textes subséquents et les présents statuts.</p>	<p><b>ARTICLE 1 <i>Forme</i></b> La Société est <u>une Société Civile de Placement Immobilier (la "Société")</u> régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, <u>les articles L 214-24 et suivants, L 214-86 et suivants, L 231-8 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier autorisées à faire une offre au public</u>, ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.</p>
<b>Treizième résolution</b>	<p><b>ARTICLE 2 <i>Objet</i></b> <i>REXIMMO PATRIMOINE 3</i> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites prévues par les articles R 214-116 et suivants du Code monétaire et financier.</li> </ul>	<p><b>ARTICLE 2 <i>Objet</i></b> <i>REXIMMO PATRIMOINE 3</i> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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,</li> <li>céder des éléments du patrimoine immobilier, dans les limites prévues par <u>les articles R 214-157 et suivants du Code monétaire et financier.</u></li> </ul>
<b>Quatorzième résolution</b>	<p><b>ARTICLE 6 <i>Capital Social de Constitution</i></b> 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 214-51 du Code Monétaire et Financier.</p> <p><b>Capital Social Statutaire</b> 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 €). Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.</p>	<p><b>ARTICLE 6 <i>Capital Social de Constitution</i></b> 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 <u>l'article L 214-86 du Code monétaire et financier.</u></p> <p><b>Capital Social Statutaire</b> 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 €). Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire.</p>

# Rapport spécial de la Société de Gestion

<b>Quinzième résolution</b>	<b>ARTICLE 7 Augmentation et Réduction du Capital</b> <p>Le capital social de la société civile pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.</p> <p>Aucun minimum de souscription n'est requis pour les associés lors des augmentations de capital successives auxquelles ils ne sont pas tenus de participer.</p> <p>Toute souscription de parts est constatée par un bulletin établi dans les conditions fixées par l'article 422-9 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Augmentation du capital</li></ul> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>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,</li><li>sauvegarder par son évolution les droits des associés anciens en tenant compte de la valorisation du patrimoine et des réserves constituées.</li></ul> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Toutefois, il ne pourra être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>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. 214-59 du Code monétaire et financier pour un prix égal ou inférieur à celui demandé aux nouveaux souscripteurs,</li><li>tant que les trois quarts au moins de la valeur des souscriptions recueillies lors d'une précédente augmentation de capital n'auront pas été investis ou affectés à des investissements en cours de réalisation conformément à l'objet social défini à l'article 2.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>Réduction du capital</li></ul> <p>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 €).</p>	<b>ARTICLE 7 Augmentation et Réduction du Capital</b> <p>Le capital social de la société civile pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés.</p> <p>Aucun minimum de souscription n'est requis pour les associés lors des augmentations de capital successives auxquelles ils ne sont pas tenus de participer.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Augmentation du capital</li></ul> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>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,</li><li>sauvegarder par son évolution les droits des associés anciens en tenant compte de la valorisation du patrimoine et des réserves constituées.</li></ul> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Réduction du capital</li></ul> <p>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 €).</p>
<b>Seizième résolution</b>	<b>ARTICLE 9 Parts sociales - Représentation - Indivisibilité - Droits et Obligations</b> <ol style="list-style-type: none"><li>Représentation des parts sociales [...]</li><li>Indivisibilité des parts sociales [...]</li><li>Droits et obligations des parts sociales [...]</li><li>Responsabilité des associés</li></ol> <p>Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales, dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.</p> <p>La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.</p> <p>Conformément à l'article L. 214-55 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.</p>	<b>ARTICLE 9 Parts sociales - Représentation - Indivisibilité - Droits et Obligations</b> <ol style="list-style-type: none"><li>Représentation des parts sociales [inchangé]</li><li>Indivisibilité des parts sociales [inchangé]</li><li>Droits et obligations des parts sociales [inchangé]</li><li>Responsabilité des associés</li></ol> <p>Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales, dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.</p> <p>La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.</p> <p>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.</p>
<b>Dix-septième résolution</b>	<b>ARTICLE 10 Cession des parts sociales</b> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire conformément à la loi.</p> <p>La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine, et toute autre mesure appropriée.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Agrément [...]</li><li>Refus d'agrément [...]</li><li>Nantissement des parts - Vente forcée - Faculté de substitution [...]</li></ol>	<b>ARTICLE 10 Cession des parts sociales</b> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La Société de Gestion propose à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine, et toute autre mesure appropriée. <b>De telles cessions sont réputées conformes à l'objet de la Société défini à l'article 2 des présents Statuts.</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Agrément [inchangé]</li><li>Refus d'agrément [inchangé]</li><li>Nantissement des parts - Vente forcée - Faculté de substitution [inchangé]</li></ol>

**Dix-huitième  
résolution**

**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 limitatifs :
- prépare et réalise les augmentations de capital,
  - 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,
  - recherche des associés nouveaux,
  - agréé tout nouvel associé dans les conditions prévues par l'article 10 ci-dessus,
  - garantit la bonne fin des transactions sur le marché secondaire des parts de la Société,
  - autorise le nantissement des parts sociales,
  - organise et surveille l'acquisition des biens sociaux et, plus généralement, veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,
  - crée et installe des agences et bureaux de Direction et de Gestion partout où cela s'avérera nécessaire pour l'exécution de son mandat,
  - administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,
  - fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue des approvisionnements de toutes sortes,
  - fait ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit :
    - \* tous comptes de dépôts, comptes courants ou comptes d'avance sur titres,
    - \* tous comptes courants postaux,
  - donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes,
  - fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, paquets, colis, envois chargés, ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées, se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats-cartes, bons de poste,
  - contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise,
  - signe toutes polices et consent toutes délégations,
  - élit domicile partout où besoin sera,
  - fait le suivi des sommes dues à la Société, vérifie leur encaissement au compte de la société et s'assure que celle-ci verse ce qu'elle doit aux tiers,
  - règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et, débiteurs de la société,
  - passe tous marchés et traités,
  - assure la gestion des biens de la Société,
  - consent et accepte tous baux et locations, conventions d'occupation, cessions desdits baux, sous-locations, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables,
  - procède à toutes résiliations avec ou sans indemnité,
  - fait exécuter tous travaux de réhabilitation lourde et réparations qu'elle estime utiles,
  - fait acquérir, par la Société, tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenable ; elle en fait acquitter le prix,
  - autorise toutes transactions, tous compromis, acquisitions et désistements, ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,
  - exerce toutes actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant,
  - arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des associés, statue sur toutes propositions à leur faire, et arrête leur ordre du jour,
  - arrête chaque année la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire,
  - convoque les Assemblées Générales des associés et exécute leurs décisions,
  - fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs,
  - engage et représente la société dans la ou les AFUL (Association Foncière Urbaine Libre) ou toute autre structure ad hoc nécessaire ou utile pour la bonne organisation des opérations de restauration des immeubles dans des conditions conformes aux régimes fiscaux recherchés,
  - 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 effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article 22 ci-après :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droit réel portant sur le patrimoine immobilier de la société,
- 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 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 limitatifs :
- **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** agréé 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, acquisitions 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 et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire **sur la base de l'évaluation réalisée par l'expert externe en évaluation**,
  - **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 dans les conditions de quorum fixées à l'article 22 ci-après, 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.

# Rapport spécial de la Société de Gestion

## Dix-neuvième résolution

### **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<sup>er</sup> 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 plafonnée à 10 % HT (soit à titre indicatif, 11,96% TTC par application du taux de TVA en vigueur au 01/01/2012) du montant des produits locatifs hors taxes 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 H.T. (soit à titre indicatif 17 940 euros TTC au 01/01/2012 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) 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 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% hors taxes (soit à titre indicatif 5,96% TTC au 01/01/2011 par application du taux de TVA en vigueur) 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 %).

4 - Pour toutes cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion, transmissions de parts par voie de succession, divorce ou donation : il est dû à la Société de Gestion un forfait de 100 euros HT (à titre indicatif, 119,60 € TTC au 01/01/2011 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) par cessionnaire ou par bénéficiaire, pour frais de constitution de dossier. Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.

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 214-76 du Code monétaire et financier.

## Vingtième résolution

### **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<sup>er</sup> 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 % 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 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.**

**Vingt-et-unième  
résolution**

**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.

**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.

~~Sous la condition d'adresser à la Société les frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.~~

~~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 sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième convocation.~~

~~Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.~~

~~Ainsi qu'il est prévu à l'article 9, les Co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux. 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.~~

~~Il est ici rappelé que le démembrement de part sociale est incompatible avec le dispositif Mairaux.~~

~~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. Pour le calcul du quorum 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.~~

~~Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.~~

**2<sup>e</sup> 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 émarginée 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 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.

**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 sur première convocation, et de 6 jours sur deuxième convocation.

Lorsqu'une Assemblée n'a pu délibérer valablement, faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les mêmes formes : l'avis et les lettres rappellent la date de la première Assemblée. 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. Pour le calcul du quorum 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.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société de Gestion pour une Assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

**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 émarginée 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.

# Rapport spécial de la Société de Gestion

## Vingt-deuxième résolution

### 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 de Surveillance et fixe leur rémunération.

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

Elle nomme pour une durée de ~~4 ans~~ **un expert immobilier** chargé d'expertiser le patrimoine.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion.

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 214-76 du Code monétaire et financier~~.

Elle ~~autorise les cessions, aliénations des immeubles:~~

Elle délibère sur toutes les propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

## Vingt-troisième résolution

### ARTICLE 25 *Information des associés*

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales 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 formulés 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 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.

### 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 de 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 approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société arrêtées par la Société de Gestion.

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.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais, seulement, sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

### 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 formulés 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 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.

	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- comptes de résultat, état du patrimoine et annexes,</li> <li>- inventaires,</li> <li>- rapports soumis aux Assemblées,</li> <li>- feuille de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,</li> <li>- les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.</li> </ul> <p>Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- comptes de résultat, état du patrimoine et annexes,</li> <li>- inventaires,</li> <li>- rapports soumis aux Assemblées,</li> <li>- feuille de présence et procès-verbaux de ces Assemblées,</li> <li>- les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance, si les organes de surveillance sont rémunérés.</li> </ul> <p>Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance comporte celui de prendre copie.</p>
<u>Vingt-quatrième résolution</u>	<p><b>ARTICLE 26 Exercice social</b> L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre. Toutefois, à titre exceptionnel, le premier exercice social aura une durée supérieure à 12 mois et se terminera le 31 décembre 2013.</p>	<p><b>ARTICLE 26 Exercice social</b> L'exercice social a une durée de douze mois, il commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre.</p>
<u>Vingt-cinquième résolution</u>	<p><b>ARTICLE 27 Inventaire et comptes sociaux</b> 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 à l'article L 214-78 et R 214-122 du Code monétaire et financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilancielle 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. Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale.</p>	<p><b>ARTICLE 27 Inventaire et comptes sociaux</b> 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. En outre la Société de Gestion, conformément aux articles L 214-109 et R 214-157-1 du Code monétaire et financier, établit un état du patrimoine faisant apparaître les valeurs bilancielle 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. Ces valeurs doivent être approuvées lors de l'Assemblée Générale.</p>

Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale Mixte et espérons que vous voterez favorablement les résolutions correspondantes.

**La Société de Gestion  
Amundi Immobilier**

# Rapport spécial de la Société de Gestion

## ANNEXE NOUVELLES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX SCPI

	Cadre juridique des SCPI avant transposition de la directive AIFM	Dispositions juridiques abrogées	Nouveau cadre juridique des SCPI à l'issue de la transposition de la directive AIFM	Dispositions juridiques en vigueur
<b>Modalités de détention et de cession des actifs immobiliers</b>	Objet exclusif : "acquisition et (...) gestion d'un patrimoine immobilier locatif" (immeubles physiques uniquement).	CMF art. L. 214-50	<ul style="list-style-type: none"> <li>• immeubles construits ou acquis, loués ou offerts à la location, à construire, réhabiliter ou rénover en vue de la location (acquisition possible par vente à terme, VEFA et vente d'immeubles à rénover ou réhabiliter) et terrains nus (10 % au maximum de la valeur du patrimoine de la SCPI),</li> <li>• droits réels portant sur ces biens listés à l'article R. 214-155-1,</li> <li>• parts de SCI "contrôlées"<sup>1</sup> (jusqu'à 100 % de l'actif),</li> <li>• parts de SCI non "contrôlées", de SCPI, parts ou actions d'OPCI (professionnels ou non) de droit français ou étranger : 10 % au maximum de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI<sup>1</sup>,</li> <li>• dépôts, liquidités, avances en compte courant.</li> </ul> Suppression de la condition tenant à l'accord de l'Assemblée générale.	CMF art. L. 214-115 + R. 214-156
<b>Durée minimale de détention des actifs immobiliers</b>	6 ans	CMF art. R. 214-116 3°	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 ans,</li> <li>• possibilité de revendre des actifs sans délai, dans la limite annuelle de 2 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI.</li> </ul>	CMF art. R. 214-157 3°
<b>Plafonds des travaux d'agrandissement</b>	Coût TTC annuel sur un immeuble limité à 30 % de la valeur vénale de l'immeuble concerné et 10% de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant).	CMF art. R. 214-116 1°	Coût annuel TTC sur un immeuble limité à 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant).	CMF art. R. 214-157 1°
<b>Plafonds des travaux de reconstruction</b>	Coût TTC annuel sur un immeuble limité à 10 % de la valeur du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration et d'agrandissement réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant).	CMF art. R. 214-116 2°	Coût annuel TTC sur un immeuble limité à 15 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI (avec intégration dans cette limite des travaux d'amélioration et d'agrandissement réalisés à cette occasion et cumul possible, le cas échéant, avec le seul exercice suivant).	CMF art. R. 214-157 2°
<b>Commissions</b>	3 commissions : souscription, cession des parts et gestion de la société.	RGAMF art. 422-11	Création de deux nouvelles commissions (acquisition et cession d'actifs immobiliers et suivi et pilotage de la réalisation des travaux immobiliers).	RGAMF art. 422-224
<b>Augmentation de capital</b>	Possibilité de procéder à une augmentation de capital si les ¾ des souscriptions recueillies au cours de l'augmentation précédente ont été investis ou affectés à des investissements en cours. Impossibilité de procéder à la création de nouvelles parts en vue d'augmenter le capital social tant que (...) n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'Article 214.59 pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.	CMF art. L. 214-64  CMF art. L. 214-63	Suppression de cette condition.  Impossibilité de procéder à la création de nouvelles parts en vue d'augmenter le capital social tant que (...) n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'Article 214.93 depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.	-  CMF art. L. 214-96
<b>Diffusion des documents information</b>	Par voie postale uniquement.	CMF art. R. 214-125 à R. 214-127 et R. 214-131	Possibilité de diffusion par voie électronique, si accord préalable et exprès de l'associé, des documents suivants : convocation à l'AGO et à l'AGE, formulaire de vote par correspondance, formule de procuration, rapport de la société de gestion, rapport(s) du conseil de surveillance, rapport(s) des commissaires aux comptes, documents comptables.	CMF art. R. 214-137
<b>Validité des ordres de cession de parts</b>	Sans limite de temps.	RGAMF art. 422-22 al. 2	Durée d'un an de validité d'un ordre de vente de parts, avec prorogation possible pour une durée de 12 mois au maximum, sur demande expresse de l'associé.	RGAMF art. 422-205 al. 2
<b>Durée du mandat de l'expert immobilier</b>	4 ans	RGAMF art. 422-45 al. 1 <sup>er</sup>	5 ans	RGAMF art. 422-235 al. 1 <sup>er</sup>
<b>Conseil de surveillance</b>	A défaut de règle contraignante, la durée du mandat est fixée par la SCPI.	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• modalités d'élection des membres du conseil de surveillance : adoption en Assemblée générale d'une résolution comprenant la liste des candidats à un mandat de membre du conseil, avec élection de ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite des postes à pourvoir,</li> <li>• durée maximale du mandat des membres du conseil de surveillance : 3 ans.</li> </ul>	RGAMF art. 422-201 al. 4  RGAMF art. 422-200 al. 2
<b>Dépositaire</b>	Pas de dépositaire.	-	Exigence de désignation d'un dépositaire unique.	CMF art. L. 214-24-4.

1 au sens de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier.

2 considéré au bilan du dernier exercice clos

# Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance

## RAPPORT GÉNÉRAL

Madame, Monsieur,

Conformément à la loi, j'ai l'honneur de vous rendre compte de la mission de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos en 2013.

L'information communiquée par la Société de Gestion dans le cadre des réunions du Conseil de Surveillance nous a permis d'assurer notre mission générale de vérification et de contrôle pendant l'exercice.

Il a régulièrement examiné les comptes trimestriels et l'évolution du budget de la SCPI et a également été consulté sur la décision de distribution de dividendes au titre de l'exercice 2013.

Le Commissaire aux comptes a répondu à toutes les interrogations du Conseil.

## Résultat de l'exercice

### Résultat de la Société

Le résultat de la Société au 31 décembre 2013 s'élève à - 77 068 €, soit - 2,78 € par part, qui est constitué notamment :

- des produits financiers pour 2 323 €
- des frais généraux pour - 79 391 €.

### Le dividende définitif et le report à nouveau

La SCPI n'a pas versé de dividende au titre de l'exercice clos 2013.

Après affectation du résultat de cet exercice, le report à nouveau passera à - 2,78 € par part.

### Distribution et résultat

Les travaux de restauration devant s'étaler jusqu'à fin 2014, les revenus locatifs progresseront au gré des mises en location et les premiers dividendes pourraient ainsi être versés en 2015.

## Les investissements

Le patrimoine de REXIMMO PATRIMOINE III se compose d'un immeuble sis :

- 4 Rue Chanoine Collin à METZ (57),

## Les parts de la S.C.P.I.

### Marché des parts

Au 31 décembre 2013, 27 745 parts avaient été souscrites, pour un montant total de 69 362 500 €.

### Valeur de la part

La valeur nette comptable s'élève à : 62 328 210,20 €, soit 2 246,47 € par part.

La valeur de réalisation s'élève à : 62 328 210,20 €, soit 2 246,47 € par part.

La valeur de reconstitution s'élève à : 69 807 595,42 €, soit 2 516,04 € par part.

## Conventions réglementées et rémunération de la Société de Gestion

Conformément aux statuts de la SCPI, 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-1e-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 plafonnée à 10 % HT du montant des produits locatifs hors taxes 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 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 % HT calculée sur le montant des travaux effectués.

# Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance

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 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 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.

## Conclusion

Le Conseil prend acte des différentes valeurs de la S.C.P.I. soumises à votre approbation :

- la valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 62 328 210,20 €, soit 2 246,47 € par part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 62 328 210,20 €, soit 2 246,47 € par part,

- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 69 807 595,42 €, soit 2 516,04 € par part.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et des résolutions. Aussi nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

**Le Président du Conseil de Surveillance,  
AMUNDI INDIA HOLDING**

## RAPPORT SPÉCIAL

Mesdames, Messieurs,

A l'occasion de la présente Assemblée Générale mixte, la Société de Gestion vous propose de modifier certains articles des statuts relatifs afin de les mettre en conformité avec la réglementation applicable actuellement.

Ces modifications sont consécutives à la transposition en droit français de la directive 2011/61/UE du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds alternatifs (dite "Directive AIFM") par l'Ordonnance n° 2013-676 le 25 juillet 2013.

Par ailleurs, les textes applicables aux SCPI figurant dans le Code monétaire et financier et le Règlement Général de l'AMF ont été modifiés.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons, comme chaque année, pu débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et des résolutions.

Nous vous recommandons d'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

**Le Président du Conseil de Surveillance,  
AMUNDI INDIA HOLDING**

# Rapport des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2013

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le **31 décembre 2013** sur :

- le contrôle des comptes annuels de la **S.C.P.I. REXIMMO Patrimoine 3**, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Paribas Real Estate Expertise, expert immobilier indépendant nommé par votre Assemblée Générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### 1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et la présentation d'ensemble des comptes.

Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### 2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### 3. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris la Défense et Paris, le 11 avril 2014

Les commissaires aux comptes

**KPMG Audit**  
**Département de KPMG S.A.**  
représenté par  
**Pascal Lagand**

**Auditeurs et Conseils Associés**  
représenté par  
**Fabrice Huglin**

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

## Exercice clos le 31 décembre 2013

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale :

Conformément à l'article 17 des statuts, la société de Gestion Amundi Immobilier perçoit :

- Au titre des frais engagés pour la recherche d'investissement, de préparation et réalisation des augmentations de capital :

- Une commission de souscription de 9,25 % hors taxes du montant de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Au cours de l'exercice 2013, la société de gestion a perçu à ce titre une rémunération de 6 589 437 € à ce titre.

- Au titre de l'administration de la société :

- Afin d'assurer l'administration de la société et la gestion des biens sociaux, la société de gestion Amundi Immobilier perçoit 10 % HT du montant des produits locatifs hors taxes et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.

Toutefois, durant les trois premiers exercices, la rémunération de la société de gestion a été fixée forfaitairement à € 15 000 HT par trimestre et dans la limite de l'assiette disponible.

En 2013, l'assiette disponible étant négative, la société de gestion n'a pas décompté de commission de gestion pour l'exercice.

- Au titre des cessions de part :

- En cas de cession de parts sans intervention de la part de la société de gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, la société de gestion perçoit à titre de frais de dossier une commission de 100 € TTC quelque soit le nombre de parts cédées. Ce droit fixe est également perçu en cas de rachat des parts en vue de la réduction du capital social.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre Scpi au titre de l'exercice 2013.

- 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 perçoit une commission d'intervention de 5 % hors taxes du montant revenant au cédant et à la charge de l'acquéreur.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre Scpi au titre de l'exercice 2013.

Paris la Défense et Paris, le 11 avril 2014

Les commissaires aux comptes

**KPMG Audit**  
**Département de KPMG S.A.**  
représenté par  
**Pascal Lagand**

**Auditeurs et Conseils Associés**  
représenté par  
**Fabrice Huglin**

# Texte des résolutions

## À titre ordinaire

### Première résolution – Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2013

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2013, tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution – Approbations des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions visées dans ces rapports.

### Troisième résolution – Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Quatrième résolution – Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Cinquième résolution – Affectation du résultat

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat de l'exercice clos en 2013 s'élevant à - 77 067,81 € en totalité au compte de "report à nouveau" qui sera ainsi porté à - 77 067,81 €, soit - 2,78 € par part.

### Sixième résolution – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2013, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion dans l'annexe à son rapport, soit :

- valeur nette comptable : 62 328 210,20 €, soit 2 246,47 € par part,
- valeur de réalisation : 62 328 210,20 €, soit 2 246,47 € par part,
- valeur de reconstitution : 69 807 595,42 €, soit 2 516,05 € par part.

### Septième résolution – Rémunération de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale prend acte de ce que la Société de Gestion percevra les commissions fixées par les Statuts de la SCPI.

Sous réserve de l'approbation de la dix-neuvième résolution ci-dessous, modifiant l'article 17 des Statuts relatif à la rémunération de la Société de Gestion, l'Assemblée Générale décide de fixer à 0 % le taux de la commission de suivi et de pilotage des travaux, à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

### Huitième résolution – Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 8 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2014 (01 janvier 2014 - 31 décembre 2014).

Les frais de déplacement seront remboursés dans le cadre des règles communiquées au Conseil de Surveillance par la Société de Gestion.

### Neuvième résolution – Ratification de la nomination à titre provisoire d'un nouveau membre du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle qu'aux termes de l'article 19 des Statuts de la SCPI, il est prévu que le Conseil de surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 9 membres au plus désigné parmi les associés pour une durée de 3 ans et que lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres devient inférieur au minimum légal, le Conseil doit procéder à des nominations à titre provisoire qui seront soumises à ratification de la prochaine assemblée générale ordinaire,
- prend acte que, suite à la dissolution de la Société AMUNDI ALTERNATIVE INVESTMENT HOLDING, le nombre de membres du Conseil est devenu inférieur au minimum légal et que le Conseil a décidé de nommer à titre provisoire, en remplacement de ce membre et pour la durée de son mandat restant à courir, M. Gregory GROSSIN,
- décide de ratifier cette nomination.

### Dixième résolution – Nomination du Dépositaire unique

L'Assemblée Générale décide de nommer, pour une durée indéterminée, en qualité de Dépositaire unique de la SCPI au sens des articles L 214-24-3 et suivants du Code Monétaire et Financier :

**CACEIS BANK FRANCE,**

Société Anonyme au capital de 350 000 000 €,  
dont le siège est situé : 1-3 Place Valhubert, 75 013 - PARIS,  
et immatriculée au R.C.S. de Paris sous le n° 692 024 722.

### Onzième résolution – Autorisation d'emprunts et d'acquisitions payables à terme

Conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts, à assumer des dettes et à procéder à des acquisitions payables à terme, au nom et pour le compte de la SCPI, aux conditions que la Société de Gestion jugera convenables et dans la limite d'un montant maximum de 1 500 000 €.

Cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

# Texte des résolutions

## À titre extraordinaire

### Douzième résolution – Modification de l'article 1 des Statuts "Forme"

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 1 des Statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

#### 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 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous les textes subséquents et les présents statuts.*

### Treizième résolution – Modification de l'article 2 des Statuts "Objet"

L'Assemblée Générale décide de modifier le 6<sup>e</sup> et dernier alinéa de l'article 2 des Statuts en y remplaçant la référence "l'article R. 214-116 du Code monétaire et financier" par "l'article R 214-157 du Code monétaire et financier".

Le reste de l'article 2 demeure inchangé.

### Quatorzième résolution – Modification de l'article 6 des Statuts "Capital Social"

L'Assemblée Générale décide de modifier le 2<sup>nd</sup> alinéa du 6.1 "Capital Social de Constitution" de l'article 6 des Statuts en y remplaçant la référence "l'article L. 214-51 du Code Monétaire et Financier" par "l'article L 214-86 du Code monétaire et financier".

Le reste de l'article 6 demeure inchangé.

### Quinzième résolution – Modification de l'article 7 des Statuts "Augmentation et réduction de capital"

L'Assemblée Générale décide de modifier comme suit l'article 7 des Statuts :

– au 3<sup>e</sup> alinéa, la référence "l'article 422-9 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers" est remplacée par "l'article 422-197 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers",

– les 6<sup>e</sup>, 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> alinéas du paragraphe "Augmentation de capital" sont supprimés et remplacés par un alinéa qui sera désormais rédigé comme suit :

*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,*

Le reste de l'article 7 demeure inchangé.

### Seizième résolution – Modification de l'article 9 des Statuts "Parts Sociales – Représentation – Indivisibilité – Droit et obligations"

L'Assemblée Générale décide de modifier le dernier alinéa de l'article 9 des Statuts en y remplaçant la référence "l'article L 214-55 du Code monétaire et financier" par "l'article L 214-89 du Code monétaire et financier".

Le reste de l'article 9 demeure inchangé.

### Dix-septième résolution – Modification de l'article 10 des Statuts "Cession des parts sociales"

L'Assemblée Générale décide de modifier les 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> alinéas de l'article 10 des Statuts qui seront désormais rédigés comme suit :

*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.*

Le reste de l'article 10 demeure inchangé.

### Dix-huitième résolution – Modification de l'article 14 des Statuts "Attribution et pouvoirs de la Société de Gestion"

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 14 des Statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

#### 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 limitatifs :*

- 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 agréé 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 et les fait approuver par l'Assemblée Générale Ordinaire sur la base de l'évaluation réalisée par l'expert externe en évaluation,
- 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 dans les conditions de quorum fixées à l'article 22 ci-après, 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.

## Dix-neuvième résolution – Modification de l'article 17 des Statuts "Rémunération de la Société de Gestion"

L'Assemblée Générale décide de modifier l'article 17 des Statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

### 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-1e-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 € 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 % 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 contrares.

##### 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.

## Vingtième résolution – Insertion dans les Statuts d'un article 20 bis "Dépositaire"

L'Assemblée Générale décide d'insérer dans les Statuts, entre l'article 20 et l'article 21, un article 20 bis rédigé comme suit :

### 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.

# Texte des résolutions

*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.*

## **Vingt-et-unième résolution – Modification de l'article 21 des Statuts "Assemblées Générales"**

L'Assemblée Générale décide modifier comme suit l'article 21 des Statuts :

- les 12<sup>e</sup> et 13<sup>e</sup> alinéas du 1. "Convocation" sont supprimés,
- les 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> alinéas du 1. "Convocation" sont remplacés par trois alinéas rédigés comme suit :

*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.*

- le "2<sup>o</sup> Organisation" est renuméroté "2. Organisation".

Le reste de l'article 21 demeure inchangé.

## **Vingt-deuxième résolution – Modification de l'article 22 des Statuts "Assemblées Générales Ordinaires"**

L'Assemblée Générale décide modifier comme suit l'article 22 des Statuts :

- Le 6<sup>e</sup> alinéa est désormais rédigé comme suit :  
*Elle nomme pour une durée de 5 ans l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine.*
- Entre les 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> alinéas est inséré un nouvel alinéa rédigé comme suit :  
*Elle nomme ou remplace le Dépositaire.*
- Au 9<sup>e</sup> alinéa, la référence "l'article L 214-76 du Code monétaire et financier" est remplacée par "l'article L 214-106 du Code monétaire et financier",
- Le 10<sup>e</sup> alinéa est supprimé.

Le reste de l'article 22 demeure inchangé.

## **Vingt-troisième résolution – Modification de l'article 25 des Statuts "Information des associés"**

L'Assemblée Générale décide de modifier le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article 25 des Statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

*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.*

Le reste de l'article 25 demeure inchangé.

## **Vingt-quatrième résolution – Modification de l'article 26 des Statuts "Exercice social"**

L'Assemblée Générale décide de supprimer la seconde phrase de l'article 26 des Statuts.

Le reste de l'article 26 demeure inchangé.

## **Vingt-cinquième résolution – Modification de l'article 27 des Statuts "Inventaire et comptes sociaux"**

L'Assemblée Générale décide de modifier le 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 27 des Statuts qui sera désormais rédigé comme suit :

*En outre la Société de Gestion, conformément aux articles L 214-109 et R 214-157-1 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.*

Le reste de l'article 27 demeure inchangé.

## **Vingt-sixième résolution – Pouvoirs en vue des formalités**

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

# Annexe I

## Recommandations pratiques pour voter

### RECOMMANDATIONS PRATIQUES POUR PARTICIPER À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte, **votre formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

#### Vous souhaitez assister à l'assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

*Attention : Si vous cochez la case «j'assiste personnellement à l'Assemblée Générale» et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option 3 présentée ci-dessous.*

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

#### Vous ne pouvez pas assister à l'assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

##### 1 Voter par correspondance

➡ Dans la rubrique 1, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option 4 ci-dessous).

##### 2 Donner procuration à un associé

➡ Dans la rubrique 2, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

- renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,
- ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

##### 3 Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :

- **OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),**
- NON à toutes les autres résolutions.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre.**

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

##### 4 Panacher votre vote :

- voter par correspondance sur certaines résolutions,
- et donner procuration pour les autres résolutions.

➡ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique 1,

➡ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

- soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique 2,
- soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique 3.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option 2 avec l'option 3.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

# Annexe I

## Recommandations pratiques pour voter

### SI UNE RÉOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Quel que soit votre mode de vote (option **1**, **2**, **3**, ou **4**), vous devez dans tous les cas :

- ➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;
- ➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

### EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

- au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,
- au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

**Si vous avez déjà voté au 1<sup>er</sup> tour**, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2<sup>nd</sup> tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

**Si vous n'avez pas voté au 1<sup>er</sup> tour, et ...**

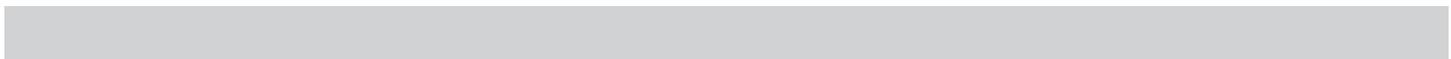
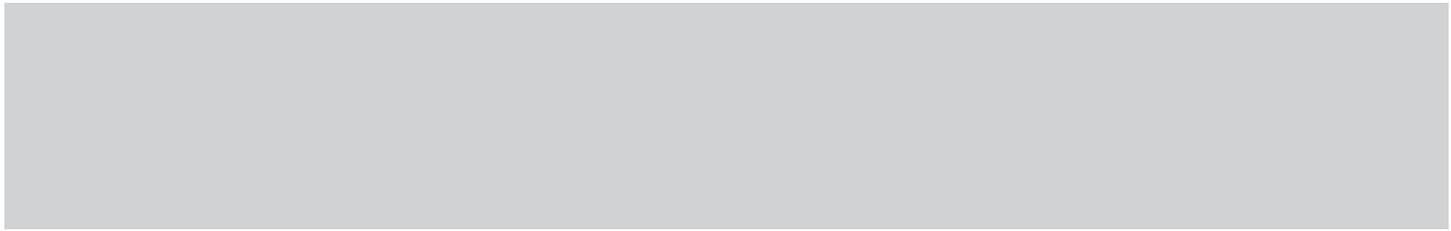
**...vous souhaitez assister au 2<sup>nd</sup> tour :**

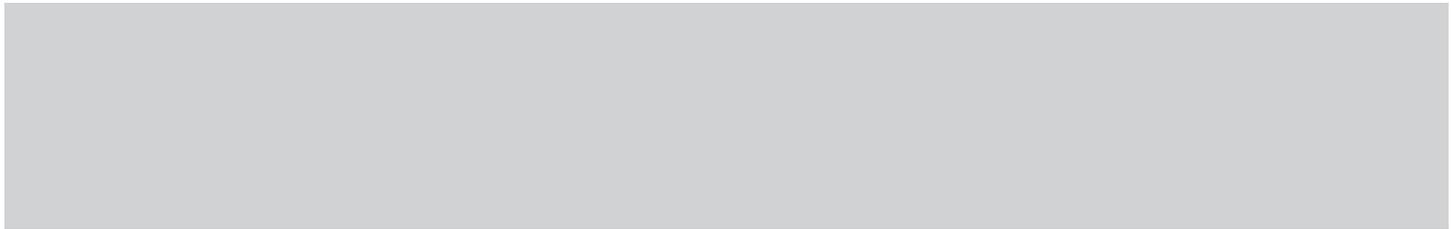
Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, **muni d'une pièce d'identité**, afin de procéder à votre enregistrement.

**...vous ne pouvez pas assister au 2<sup>nd</sup> tour :**

Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1<sup>ère</sup> convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1<sup>ère</sup> convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.





## Amundi Immobilier

REXIMMO Patrimoine 3  
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Malraux  
Visa SCPI n°12-08 du 11/04/2012.  
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS  
Adresse postale : 91/93, boulevard Pasteur - 75710 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier  
91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France  
Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - 315 429 837 RCS Paris  
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF  
(Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 - n° GP 07000033  
Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)