

REXIMMO PATRIMOINE 3

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

NOTE D'INFORMATION

Mise à disposition du public

Date de mise à jour 24/01/2022

REXIMMO PATRIMOINE 3
 Société Civile de Placement Immobilier
 Au capital de 765 000 euros
 91-93 boulevard Pasteur – 75015 Paris
 750 884 751 RCS PARIS

NOTE D'INFORMATION

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT	3
FACTEURS DE RISQUES	3
INTRODUCTION.....	5
1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS.....	5
2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT	5
3. OBJECTIFS DE RENTABILITE	7
4. CAPITAL SOCIAL INITIAL	8
5. RESPONSABILITE DES ASSOCIES.....	9
6. ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES TITRES.....	9
I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS.....	9
1. PARTS SOCIALES.....	9
2. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION.....	10
3. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT.....	10
4. JOUISSANCE DES PARTS	11
5. DETAILS DES CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OFFERTE AU PUBLIC	11
6. GARANTIE BANCAIRE	12
7. REGLEMENT (UE) 2019/2088 SUR LA PUBLICATION D'INFORMATIONS EN MATIERE DE DURABILITE DANS LE SECTEUR DES SERVICES FINANCIERS (DIT « REGLEMENT DISCLOSURE »).....	13
II. MODALITES DE SORTIE.....	13
1. CESSIION SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION.....	14
2. CESSIION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION	14
3. AGREMENT DONNE PAR LA SOCIETE DE GESTION :	18
4. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU MARCHE DES PARTS.....	18
III. FRAIS.....	18
1. COMMISSION DE SOUSCRIPTIONS	19
2. COMMISSION DE GESTION	19
3. COMMISSION DE CESSIIONS DE PARTS	20
IV. FONCTIONNEMENT DE LA SCPI.....	20
1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES.....	20
2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES.....	22
3. PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS	23
4. CONVENTIONS PARTICULIERES.....	23
5. REGIME FISCAL	23
6. MODALITES D'INFORMATION.....	29
7. MODALITES DU DEMARCHAGE ET DE LA PUBLICITE	29
1. LA SCPI	31
2. ADMINISTRATION : SOCIETE DE GESTION NOMMEE STATUTAIREMENT	31

3.	CONSEIL DE SURVEILLANCE	31
4.	COMMISSAIRES AUX COMPTES	32
5.	EXPERT EXTERNE EN EVALUATION	33
6.	INFORMATION	33
7.	PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION	33

AVERTISSEMENT

FACTEURS DE RISQUES

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

- Cet investissement permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés en page 3 au paragraphe « Objectifs de rentabilité » et page 7 au paragraphe « Régime fiscal » de la présente note.

Avant de souscrire, le souscripteur doit s'assurer que ce produit correspond à sa situation fiscale : en effet, la réduction d'impôt (introduite par la loi de finances pour 2009 au sein de l'article 199 *tervicies* du Code Général des Impôts ci-après « CGI », article modifié par la loi de finances rectificative pour 2009 et par la loi de finances pour 2011) s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu (et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés).

La réduction d'impôt¹ bénéficie aux personnes physiques et aux associés personnes physiques de certaines sociétés, à condition que ces personnes soient domiciliées fiscalement en France et que le produit de la location de l'immeuble soit imposé dans la catégorie des revenus fonciers. (cf. paragraphe « Régime fiscal » de la Note d'Information).

A compter du 1er janvier 2013, le dispositif Malraux n'entre plus, sous certaines conditions, dans le mécanisme dit de plafonnement des « niches fiscales » visé à l'article 200-0 A du CGI. La réduction d'impôt Malraux reste toutefois plafonnée à un montant annuel de dépenses donnant droit à la réduction d'impôt égal à 100 000 euros par contribuable.

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

- Cet investissement comporte un risque de perte en capital.
- Risque en matière de durabilité : il s'agit du risque lié à un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.
- La liquidité du placement sera très limitée. L'avantage fiscal, composante essentielle de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

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

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

¹ Les règles fiscales qui encadrent cette réduction d'impôt, telles qu'elles sont rappelées dans la présente note, sont celles issues de la législation en vigueur applicable aux souscriptions des parts de la SCPI telles qu'intervenues dans le cadre des périodes de souscriptions clôturées en décembre 2012 et 2013.

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

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

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

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

REXIMMO PATRIMOINE 3 est gérée par Amundi Immobilier, Société de gestion de portefeuille du Groupe Amundi, et titulaire de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers, n° GP 07 000033 délivré le 26 juin 2007.

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

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

Outre le versement de 2 125 euros par part de valeur nominale, les associés fondateurs ont versé une prime d'émission de 375 euros par part incluant une commission de souscription de 237.50 euros TTC par part. Pour les modalités de calcul de la commission de souscription se reporter au paragraphe « détails des conditions de la première souscription offerte au public » en page 11.

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

Conformément à l'article L.214-51 du Code monétaire et financier, les parts détenues par les associés fondateurs sont inaliénables pendant 3 ans à compter de la délivrance du visa de l'Autorité des Marchés Financiers.

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

2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

REXIMMO PATRIMOINE 3 a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier composé d'immeubles ou parties d'immeubles d'habitation et de commerces en rez-de-chaussée (en ce compris les immeubles originellement destinés à l'habitation et réaffectés à cet usage ou les immeubles affectés à un usage autre que l'habitation n'ayant pas été originellement destinés à l'habitation et dont le produit de la location est imposé dans la catégorie des revenus fonciers) à restaurer, situés dans un quartier ancien dégradé, en secteurs sauvegardés ou dans les "zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager" (ZPPAUP), cette dernière catégorie étant remplacée par la loi du 12 juillet 2010 n° 2010-788 par les "aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine" (AMVAP).

Les immeubles recherchés sont exclusivement localisés en France, dans des villes au passé historique riche et où la demande locative est suffisamment importante. La stratégie d'investissement de Reximmo Patrimoine 3 repose sur un processus de sélection qui vise des immeubles ayant un nombre limité d'appartements, dotés de surface moyenne, pour répondre au mieux à la demande locative.

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

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

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

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

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

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

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

Conformément au dispositif prévu par ces textes :

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

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

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

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

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

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

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

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

3. OBJECTIFS DE RENTABILITE

REXIMMO PATRIMOINE 3 est un placement immobilier dont la performance ne peut s'apprécier que sur le long terme. Le souscripteur doit être conscient de la nécessité de détenir normalement ses parts durant les 15 années de la vie de la SCPI.

Profil potentiel de distribution de la SCPI :

La phase de mise en exploitation progressive des actifs de la SCPI est estimée à 3-4 ans à compter de la fin de la période de souscription et se décompose en deux périodes :

- a) Dans un premier temps, la SCPI constitue son patrimoine et restaure ses immeubles pendant une période estimée à 36 mois. Les principaux revenus de la SCPI sont constitués des intérêts produits par le placement des fonds en instance d'investissement sur des supports monétaires. Pendant cette période, le porteur de part ne percevra aucune distribution, il trouvera son intérêt dans la réduction d'impôt sur le revenu accordée au titre de l'année de réalisation de la souscription et imputée sur l'impôt dû au titre de cette même année, qui réduira d'autant le coût de son investissement.
- b) Dans un second temps, la SCPI commence à percevoir des revenus provenant des loyers issus des premières mises en location des immeubles constituant son patrimoine. Durant cette période qui est également estimée à 24 mois, et après avoir apuré son éventuel report à nouveau, la SCPI pourra commencer à distribuer des dividendes. Celui-ci augmentera progressivement au rythme de l'exploitation des biens immobiliers*.

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

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

Les objectifs de rentabilité à long terme de REXIMMO PATRIMOINE 3 seront atteints par paliers successifs, la valeur des immeubles sur un horizon de 15 ans est aléatoire et dépendra principalement de l'évolution de la conjoncture immobilière sur la période, qui connaît de longs cycles de hausse et de baisse.

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

a) Réduction d'impôt sur le revenu

Les règles fiscales qui encadrent la réduction d'impôt sur le revenu, telles qu'elles sont rappelées dans la présente note, sont celles issues de la législation en vigueur applicable aux souscriptions des parts de la SCPI telles qu'intervenues dans le cadre des périodes de souscriptions clôturées en décembre 2012 et 2013.

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

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

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

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

Exemple chiffré :

Pour un prix de souscription de 5 000 euros et dans l'hypothèse d'un pourcentage de Dépenses Éligibles s'élevant à 65 % (taux minimum à respecter) du montant de la souscription (frais de collecte exclus), la réduction d'impôts serait de :

- $(5\,000\text{ €} - 400,00\text{ € de commission de souscription pour frais de collecte}^*) \times 65\% \times 22\% = 657,8\text{ €}$ correspondant à 13,15 % du prix de souscription si l'immeuble est situé en ZPPAUP ou AMVAP (le taux de la réduction étant de 22 % dans cette hypothèse) ; et
- $(5\,000\text{ €} - 400,00\text{ € de commission de souscription pour frais de collecte}^*) \times 65\% \times 30\% = 897,0\text{ €}$ correspondant à 17,9 % du prix de souscription, si l'immeuble est situé en secteur sauvegardé ou dans un quartier ancien dégradé (le taux de la réduction étant de 30 % dans cette hypothèse).

* soit 8,00 % TTI (commission exonérée de TVA par application de l'article 261-C-1^e-e du Code Général des Impôts) du prix de souscription – cette commission n'étant pas soumise à TVA.

b) Période d'exploitation du patrimoine

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

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

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

c) Valorisation – Liquidation

La politique d'investissement de REXIMMO PATRIMOINE 3 est axée sur la restauration de bâtiments anciens situés dans les centres de villes de taille moyenne. Les objectifs de valorisation du patrimoine sont fondés sur leur emplacement et la qualité structurelle des immeubles telle qu'appréciée par la Société de gestion.

Il est prévu que la SCPI puisse être dissoute au terme d'une période de 15 années, sauf décision de prorogation ou de dissolution anticipée, à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés afin de permettre aux associés de recevoir, s'ils le décident collectivement, la valeur liquidative des immeubles.

4. CAPITAL SOCIAL INITIAL

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

Associés	Parts	Numéros	Capital (€)
Amundi Immobilier	2	1 à 2	4 250
Amundi Alternative Investment SAS	2	3 à 4	4 250
Amundi Alternative Investment Holding	2	5 à 6	4 250
Amundi Private Equity Funds	2	7 à 8	4 250
Amundi India Holding	2	9 à 10	4 250
Amundi	10	11 à 20	21 250
Amundi Group	340	21 à 360	722 500
TOTAL	360		765 000

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

Capital social maximum statutaire : le capital social maximal statutaire qui constitue le plafond au-delà duquel les souscriptions ne pourront plus être reçues est fixé à 127 500 000 euros divisé en 60 000 parts de 2.125 euros de valeur nominale.

5. RESPONSABILITE DES ASSOCIES

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

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

6. ENGAGEMENT DE CONSERVATION DES TITRES

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

I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DE PARTS

1. PARTS SOCIALES

Valeur nominale

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

Forme des parts

Les parts sont nominatives.

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

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

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

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

Prix de souscription

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de deux mille cent vingt-cinq (2.125 €) majorée d'une prime d'émission.

La prime d'émission est destinée notamment à couvrir forfaitairement les frais engagés par la SCPI pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles et les augmentations de capital ainsi que pour les frais d'acquisition des immeubles notamment droits d'enregistrement ou T.V.A. non récupérable, frais de notaire et commissions.

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

2. MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Conformément aux dispositions de l'article L.214-78 du Code monétaire et financier, les dirigeants de la Société de gestion arrêtent et mentionnent chaque année dans un état annexe au rapport de gestion les différentes valeurs suivantes de la SCPI :

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

Ces trois valeurs sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de gestion.

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

3. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Composition du dossier de souscription

Préalablement à la souscription, il doit être remis à tout souscripteur un dossier comprenant :

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

Pendant toute la durée de vie de la SCPI, le souscripteur recevra périodiquement :

- Le rapport annuel du dernier exercice, et
- Le bulletin semestriel en vigueur à la date de souscription.

Modalités de versement du montant des souscriptions

Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de chaque émission et en particulier son montant, les dates d'ouverture et de clôture de la souscription, le prix des parts nouvelles, leur date d'entrée en jouissance.

Ce document est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.

Toute souscription dont le montant intégral, prime d'émission comprise, n'aura pas été réglé préalablement à l'enregistrement du constat de l'augmentation de capital, sera considérée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué sans intérêt et sans frais à son auteur.

Les versements doivent être libellés à l'ordre de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3.

La souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription ainsi que le nom de l'organisme prêteur et le montant du prêt correspondant.

En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait en demander la vente et entraîner une perte de capital et de l'avantage fiscal. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Nombre minimum de parts à souscrire

Le nombre minimum de parts à souscrire est : **deux parts**.

Ce minimum de souscription est susceptible d'être modifié par la Société de gestion à l'occasion de chaque augmentation de capital.

Lieu de souscription et de versement

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

4. JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du mois suivant la date de la souscription.

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

L'augmentation de capital est destinée à porter le capital social initial de 765 000 à 59 500 000 euros, par la souscription continue de 27 640 nouvelles parts, plus 10 365.000 euros de prime d'émission.

Il s'agit donc de participer à une augmentation de capital d'un montant nominal de 58.735.000 euros, soit 69 100 000 euros, prime d'émission incluse.

La Société de gestion perçoit, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 9,25 % HT (soit à titre indicatif 9,5 % TTC par application du taux de TVA en vigueur au 01/01/2013) du prix de souscription dont :

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

Cette commission de souscription (précisée au chapitre « Frais ») de 237,5 € TTC (par application du taux de TVA en vigueur au 01/01/2013) est prélevée sur la prime d'émission.

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

- une valeur nominale de : 2.125 €
- une prime d'émission de : 375 €

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

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

- **Période de souscription** : du 24 avril 2012 au 20 décembre 2013.

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

La Société de gestion a la possibilité :

- d'arrêter à la fin de la période de souscription le montant de l'augmentation de capital au niveau des souscriptions reçues pendant cette période, dans la mesure où elle représente un pourcentage significatif correspondant à 75% du montant prévu ;
- dans le cas contraire, de proroger la période de souscription si l'émission n'est pas intégralement souscrite à la date de clôture ;
- de clôturer l'augmentation de capital par anticipation, sans préavis, dès que le montant aura été intégralement souscrit; et
- de majorer le montant de l'augmentation de capital, dans la limite maximum de 30 % du montant initial, si le montant initialement prévu est collecté avant la date de clôture.

6. GARANTIE BANCAIRE

Conformément aux articles L214-51 et L214-54 du Code monétaire et financier, Amundi Finance s'était constituée, en date du 4 avril 2012, caution personnelle et solidaire de la SCPI pour un montant de 23 400 000 € (vingt trois millions quatre cent mille euros). Ce cautionnement garantissait aux associés ayant souscrit dans le public, ainsi qu'aux associés fondateurs le remboursement du montant du prix de souscription des parts dont ils seront titulaires lors de la mise en jeu du présent cautionnement.

Ce cautionnement ne pouvait être mis en jeu :

- que si les souscriptions recueillies auprès du public entre la date d'ouverture des souscriptions au public, telle que mentionnée dans la notice du Bulletin d'Annonces Légales et l'expiration du délai d'une année à compter de cette date, n'atteignaient pas 15 % du capital maximum de la SCPI tel que fixé au point 4 de l'introduction de la présente Note d'Information d'une part et dans les statuts d'autre part, soit la somme de 19 125 000 euros (dix-neuf millions cent vingt-cinq mille euros) ;
- qu'après justification de l'envoi dans un délai de quinze jours à compter de l'échéance du délai légal d'une année susmentionné, par la Société de gestion à l'Autorité des Marchés Financiers et à l'Établissement Financier Caution, d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception précisant la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire devant statuer sur la dissolution de la SCPI et indiquant la liste des souscripteurs à rembourser ;
- qu'après remise du procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire ayant statué sur la dissolution de la SCPI, accompagné de la liste complète des associés et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

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

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

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

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

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

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

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

L'investissement responsable est un également un investissement qui contribue à un objectif social tel que la lutte contre les inégalités ou qui favorise la cohésion sociale, l'intégration sociale et les relations de travail. Il correspond à un investissement dans le capital humain ou pour des communautés économiquement ou socialement défavorisées.

L'investissement durable intègre en outre un dernier volet portant sur la gouvernance afin d'intégrer des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel compétent et le respect des obligations fiscales.

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

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

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

II. MODALITES DE SORTIE

Compte tenu de la spécificité fiscale de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3, présentée en paragraphe 5 (titre IV) de la Note d'Information, le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la SCPI, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat.

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

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

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

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

1. CESSIION SANS INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

Le prix de cession est librement débattu entre les intervenants.

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

- de l'acte de cession ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts, comportant l'un comme l'autre, les renseignements de l'état civil du bénéficiaire de la cession, le nombre de parts cédées et de l'acceptation du transfert par le bénéficiaire de la cession dont la signature devra, s'il n'est pas associé, être légalisée par un notaire ;
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5 %) ;
- des certificats représentatifs de parts sociales détenus par le cédant.

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

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

- o Jouissance des parts :

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

La date d'entrée en jouissance des parts est fixée pour l'acquéreur au premier jour du mois suivant l'inscription de la cession au registre des transferts.

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

2. CESSIION AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION

- o Registre des ordres de vente et d'achat

Conformément aux dispositions de l'article L. 214-59 du Code monétaire et financier, ainsi que de l'article 422-22 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, les ordres d'achat et de vente sont inscrits sous peine de nullité sur un registre tenu au siège de la SCPI.

Pour toute cession réalisée par la Société de gestion par confrontation des ordres d'achat et de vente, la transaction donne lieu à l'inscription sur le registre qui est réputé constituer l'acte écrit.

Dès lors, tout associé pourra adresser à la Société de gestion, suivant les formulaires de mandat mis à la disposition des intéressés par la Société de gestion, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne pourra, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Par ailleurs, il convient également de compléter – en annexe au mandat de vente – un imprimé de « Déclaration de la plus-value immobilière » sans omettre d'indiquer la date et le prix d'acquisition des parts pour toute cession de parts détenues depuis moins de 30 ans. La cession effective des parts ne peut être enregistrée sans ce document.

- Conditions d'inscription des ordres sur le registre

Pour être valablement inscrits, modifiés ou annulés sur le registre, les ordres doivent comporter toutes les caractéristiques prévues par l'instruction du 24/05/2002 prise en application du règlement n°94-05 de la Commission des Opérations de Bourse devenue l'Autorité des Marchés Financiers.

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

Ils doivent notamment indiquer :

- le nombre de parts concernées ;
- la mention expresse, que ce soit pour la vente ou l'achat, que l'ordre pourra être exécuté partiellement ou qu'il ne pourra donner lieu à transaction que pour la totalité ;
- la durée de validité pour les ordres d'achat, qui ne pourra toutefois pas excéder six périodes de confrontation, les ordres de vente étant quant à eux d'une durée illimitée, sauf annulation ;
- le prix limite, étant précisé que seuls sont recevables les ordres d'achat à prix maximum offert et les ordres de vente à prix minimum proposé ;
- les droits d'enregistrement et la commission de cession, supportés par l'acquéreur.

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

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

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

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

- Modification d'un ordre

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

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

- Suspension des inscriptions sur le registre

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

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

- Diffusion des informations dans le public

Toutes les informations relatives au :

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

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

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

- o Périodicité des prix d'exécution

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

Conformément aux textes, qui prévoient que le prix d'exécution résulte de la confrontation périodique, à intervalles réguliers et à heure fixe des ordres inscrits sur le registre, la Société de gestion procédera à l'établissement de ce prix le troisième jeudi du mois à 10 heures.

Pour participer à la confrontation le troisième jeudi de chaque mois, les ordres devront avoir été reçus et horodatés au plus tard la veille à 16 heures, sauf en ce qui concerne les ordres d'achat supérieurs ou égaux à 30 000 euros (Couverture des ordres) pour lesquels les fonds devront avoir été crédités au préalable sur le compte spécifique de la SCPI.

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

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

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

- o Exécution des ordres

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

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

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

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

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

- Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés directement à la Société de gestion, Amundi Immobilier – 91/93 Boulevard Pasteur 75015 PARIS, ainsi qu’aux guichets et auprès des établissements bancaires affiliés à son Groupe, ainsi qu’auprès des distributeurs habilités et mandatés par Amundi Immobilier.

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

A cet égard, les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception
- télécopie avec envoi d’un accusé de réception.

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

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

- Effet de la cession

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

- Droits d’enregistrement

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

- Couverture des ordres

L’enregistrement de l’ordre d’achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant, frais compris, auquel l’ordre pourrait être exécuté, le donneur d’ordre devra :

- autoriser le prélèvement de ce montant en remplissant et en signant l’autorisation de prélèvement sur le formulaire.
- ou accompagner son formulaire d’un chèque bancaire de ce même montant (frais compris).

Les fonds, dès leur réception par la Société de gestion, sont automatiquement virés sur le compte spécifique non rémunéré de la SCPI ouvert à cet effet.

Uniquement pour les ordres d’achat d’un montant total, droits d’enregistrement inclus, supérieur ou égal à 30.000 euros, la couverture de l’ordre sera vérifiée au préalable. L’ordre participera à la confrontation dès lors que les fonds correspondants auront effectivement été crédités sur le compte spécifique. S’il s’avérait que la couverture de l’ordre (chèque ou virement) n’était pas honorée par la banque du donneur d’ordre pour quel que motif que ce soit, l’ordre d’achat serait purement et simplement annulé.

- Versement des fonds

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

- Revente des parts

La SCPI ne garantit pas la revente des parts.

3. AGREMENT DONNE PAR LA SOCIETE DE GESTION :

Deux cas peuvent se présenter :

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

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

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

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

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU MARCHE DES PARTS

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

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

III. FRAIS

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

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

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

l'Autorité des Marchés Financiers et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

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

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

1. COMMISSION DE SOUSCRIPTIONS

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

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

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

2. COMMISSION DE GESTION

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

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

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

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

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

Les prestations de *property management* couvrent la gestion opérationnelle des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI, et comprennent notamment les prestations suivantes : la gestion locative couvrant

notamment le quittancement et le recouvrement des loyers, le suivi du taux de vacance (vacance physique et vacance financière), le suivi des charges et des taxes (réception, validation et paiement des factures, ainsi que refacturation aux locataires le cas échéant), le suivi des assurances, etc.

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

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

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

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

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

4. COMMISSION DE CESSIONS DE PARTS

- Pour toutes cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion, transmissions de parts par voie de succession, divorce ou donation : il est dû à la Société de Gestion un forfait de 100 euros HT (**cette commission est exonérée de TVA**) par cessionnaire ou par bénéficiaire, pour frais de constitution de dossier. Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit.
- Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L 214-59 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 5% (cette commission est exonérée de TVA) du montant de la transaction à la charge de l'acquéreur. L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement calculés sur le prix de cession des parts (au taux actuel en vigueur de 5%).

IV. FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

1. REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

• **Participation**

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

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

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

- **Convocation**

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

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

- **Modalités de convocation**

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

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

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de la lettre, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée Générale est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur deuxième convocation.

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

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

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

Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote « papier » et votes électroniques qui ont été reçus avant la date limite fixée par la société de gestion, date qui ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'assemblée (arrêté du 20 juillet 1994).

- **Ordre du jour**

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

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

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

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

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

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

- **Droit de vote**

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

- **Vote par correspondance**

Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont les mentions ont été fixées par arrêté du Ministre chargé des finances en date du 20 juillet 1994.

- **Modalités de décision**

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

Pour délivrer valablement, les Assemblées Générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou votant par correspondance et, en ce, y compris les votes négatifs détenant :

- pour l'Assemblée Générale Ordinaire, qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
- pour l'Assemblée Générale Extraordinaire, qui notamment décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Pour le calcul du quorum il sera tenu compte des votes par correspondance reçus au plus tard trois jours avant la réunion.

A défaut du quorum ci-dessus, l'Assemblée Générale réunie sur deuxième convocation peut délivrer valablement sur le même ordre du jour quel que soit le nombre de parts participant au vote.

- **Consultation écrite**

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

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

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procédera après un intervalle de six jours à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.

2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES

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

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

3. PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS

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

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

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

4. CONVENTIONS PARTICULIERES

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

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

5. REGIME FISCAL

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

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

- Réduction d'impôt

Les principales caractéristiques du dispositif « Malraux » applicable en principe aux souscriptions de parts de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3 sont les suivantes :

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

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

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

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

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

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

REXIMMO PATRIMOINE 3 a pour vocation de réaliser des opérations immobilières permettant à ses associés de bénéficier pleinement de ce régime fiscal privilégié. En particulier, les investissements réalisés en affectation des souscriptions effectuées à compter du 1er janvier 2013 seront sélectionnés aux fins de garantir pleinement l'exclusion totale de la réduction d'impôt du plafonnement global des niches fiscales visé à l'article 200-0 A du CGI.

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

- Revenus

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

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

- **Revenus fonciers**

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

- **Revenus financiers**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Déficits fiscaux**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Plus-values immobilières**
 - En cas de cession de parts sociales

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

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts, est égale à la différence entre la somme revenant au vendeur et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel) en dehors d'un contrat VIR qui ne vise pas expressément réalisées via des SCPI de type Malraux.

La plus-value est taxée forfaitairement sur la plus-value constatée (taux de base de 19% augmenté du taux des prélèvements sociaux en vigueur soit à titre indicatif un taux global 34,5% au 1/01/2013).

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

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

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

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

Le régime fiscal des plus-values sera le suivant :

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

Par ailleurs, pour le calcul de la plus-value imposable, le prix d'acquisition des immeubles par la SCPI à retenir est égal, pour les immeubles acquis dans le cadre des contrats de vente d'immeuble à rénover, au prix stipulé dans l'acte de vente incluant ainsi le prix de l'existant et le prix relatif aux travaux de rénovation (article 150 VB du CGI, tel que modifié par la loi de finances pour 2012).

Comme dans le cas des cessions de parts, la plus-value est taxée forfaitairement sur la plus-value constatée (taux de base de 19% augmenté du taux des prélèvements sociaux en vigueur soit à titre indicatif un taux global 34,5% au 1/01/2013).

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

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant (à titre indicatif au taux de 34,50 % au 1/01/2013) sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières. L'impôt sera acquitté pour le compte des associés par la SCPI, sur le produit de la vente des immeubles. Sont redevables de l'impôt les associés présents à la date de la cession de l'immeuble.

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

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

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

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

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

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

- Cas particulier des moins-values :

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

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

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

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

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

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

- Contribution Sociale Généralisée

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

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

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

- Contribution au Remboursement de la Dette Sociale

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

La Contribution au Remboursement de la Dette Sociale est retenue en même temps que le prélèvement social par l'établissement payeur. Le montant de ce prélèvement s'élève à 5,4 % auquel il faut ajouter 2 contributions additionnelles de 0,3 % et 1,10 %

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

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

6. Modalités d'information

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

- Rapport annuel

La Société de gestion établit chaque année un rapport annuel comportant l'ensemble des informations relatives à l'exercice social.

Ce rapport annuel contient le rapport de gestion, les comptes et annexes de l'exercice, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, ainsi que les projets de résolutions présentées à l'approbation de l'Assemblée Générale.

- Bulletin d'information

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

7. Modalités du démarchage et de la publicité

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

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

Seules peuvent faire l'objet d'un démarchage, les parts de Sociétés Civiles de Placement Immobilier dont les statuts, tels ceux de la SCPI REXIMMO PATRIMOINE 3, prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital.

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

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

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

V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SCPI

1. La SCPI

Dénomination sociale :	REXIMMO PATRIMOINE 3
Siège social :	91/93 Boulevard Pasteur 75 710 PARIS Cedex 15
Nationalité :	Française
Forme :	Société civile autorisée à faire offre au public régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L.214-50 et suivants et R.214-116 et suivants du Code monétaire et financier.
Statuts :	Déposés au greffe du tribunal de commerce de PARIS le 11 avril 2012
Objet social :	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif sous le régime Malraux pour au moins 95 % des fonds collectés.
RCS :	750 884 751 RCS PARIS
Durée de la SCPI :	15 ans à compter de l'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés de Paris, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés.
Exercice social :	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre. Par exception, le premier exercice social débutera le jour de l'immatriculation et se terminera le 31 décembre 2013
Capital social initial :	765 000 euros
Capital social maximum statutaire	127 500 000 euros

2. Administration : Société de gestion nommée statutairement

Dénomination :	Amundi Immobilier
Siège social :	91/93 Boulevard Pasteur 75710 PARIS Cedex 15
Nationalité :	Française
Forme juridique :	S.A.
Registre du commerce :	315 429 837 RCS PARIS
Objet social :	Gestion de portefeuille pour le compte de tiers, dans la limite de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers.
Capital :	Le capital s'élève à 16.684.660euros réparti comme suit : - Amundi S.A. 99,99 % - Personnes physiques et morales 0,01 %
Direction :	Directeur Général : Marc BERTRAND Directeur Général Délégué : Monsieur Julien GENIS
Administrateurs :	<ul style="list-style-type: none">• Monsieur Dominique CARREL-BILLIARD, Président du Conseil d'Administration• Monsieur Fathi JERFEL• Madame Nadia GRIMAUD
Activité :	L'activité d'Amundi Immobilier est consacrée à la gestion de portefeuille pour compte de tiers dans le cadre de l'agrément délivré par l'AMF.

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

3. Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la

Société de gestion un rapport sur la situation de la SCPI. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

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

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

Le premier Conseil de Surveillance est composé au minimum de 7 membres élus parmi les membres fondateurs lors de l'Assemblée Générale constitutive du 10 avril 2012 pour une durée de 3 exercices. Leur mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015. Le Conseil est composé de :

- Amundi Immobilier représentée Nicolas SIMON son Directeur Général
- Amundi Alternative Investment SAS représentée par Laurent GUILLET, Directeur Général
- Amundi Alternative Investment Holding représentée par Pascal BLANQUE, Président Directeur Général
- Amundi PEF représentée par Corinne FERRIERE, Directeur Général
- Amundi India Holding représentée par Sandrine VANNIER, Responsable du Pôle Trésorerie
- Amundi représentée par Fathi JERFEL, Directeur Général Délégué
- Amundi Group représentée par Bernard DE WIT, Directeur des fonctions support et développement

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

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

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

4. Commissaires aux Comptes

Ont été désignés comme Commissaires aux Comptes titulaires par l'Assemblée Générale constitutive du 10 avril 2012

- o Le Cabinet KPMG SA – Immeuble Le Palatin – 3 cours du Triangle - 92939 PARIS LA DEFENSE CEDEX
- o AUDITEURS ET CONSEILS ASSOCIES – 31 rue Henri Rochefort - 75017 PARIS

Ont été désignés comme Commissaires aux Comptes suppléants par l'Assemblée Générale constitutive du 10 avril 2012 :

- KPMG Audit FS 1 – Immeuble Le Palatin – 3 cours du Triangle - 92939 PARIS LA DEFENSE CEDEX
- AEG FINANCES – 100 rue de Courcelles - 75849 PARIS Cedex 17

Leurs mandats expireront lors de l'Assemblée Générale qui sera réunie au premier semestre 2019 appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice social faisant suite à leur nomination, soit l'exercice clos le 31 décembre 2018.

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 28 juin 2019 a décidé :

- de désigner :

- en tant que Commissaire aux comptes titulaire : PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, 63 rue de Villiers – 92200 NEUILLY SUR SEINE
- en tant que Commissaire aux comptes suppléant : Monsieur Patrice MOROT, 63 rue de Villiers – 92200 NEUILLY SUR SEINE

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024,

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

5. Expert Externe en Evaluation

La Société BNP PARIBAS Real Estate Expertise – 32, rue Jacques Ibert 92300 LEVALLOIS-PERRET – a été nommée en qualité d'Expert Immobilier de la SCPI par l'Assemblée Générale constitutive du 10 avril 2012 pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale qui sera tenue au premier semestre 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

L'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 29 juin 2017 a nommé, en qualité d'Expert Externe en Evaluation de la SCPI, la société VIF EXPERTISE pour une période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2021.

6. Information

Responsable de l'information : Mme. Aïcha MECHITOUA (Tél. 01.76.33.00.38)

Adresse : Amundi Immobilier
91/93 Boulevard Pasteur
75710 PARIS Cedex 15

Téléphone : 01.76.33.50.00

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

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

La Société Amundi Immobilier est représentée par Monsieur Marc BERTRAND, Directeur Général.

Visa de l'Autorité des marchés financiers

Par application des articles L411-1, L411-2, L621-8 du Code monétaire et financier, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 12-08 en date du 11 avril 2012

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