**MULTIHABITATION 4**
Société civile de placement immobilier en Liquidation au capital de 18 233 248 €
Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 PARIS
500 138 136 RCS PARIS

**ACTUALISATION N° 9**
**DE LA NOTE D'INFORMATION AYANT REÇU LE VISA**
**DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**
**SCPI N° 07-27 EN DATE DU 28 SEPTEMBRE 2007**

**JUILLET 2025**

Les informations contenues dans la note d'information ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n°07-27 en date du 28 septembre 2007 sont remplacées ou complétées par les informations suivantes :

- **Le paragraphe 2 « Modalités de calcul du prix de souscription » du point I « Conditions générales de souscription des parts » situé dans l'Introduction de la Note d'Information est désormais rédigé comme suit :**

**« 2) MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION**

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

- comptable
- de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert immobilier 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 du Commissaire aux Comptes.

- de reconstitution, soit la valeur de réalisation ci-dessus augmentée des frais afférents à une reconstitution de la Société.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice en cas d'augmentation de capital.

Le prix de souscription 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. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa. »

- **Le paragraphe « Modalités de convocations » du point 1 « Régime des assemblées générales » du chapitre IV « Fonctionnement de la société » de la Note d'Information est désormais rédigé comme suit :**

**« 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 voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

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

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.

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. »

- **Le paragraphe « Modalités de décision » du point 1 « Régime des assemblées générales » du chapitre IV « Fonctionnement de la société » de la Note d'Information est désormais rédigé comme suit :**

**« Modalités de décision**

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Extraordinaires.

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

Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée. »

- **Le point 2 « Société de gestion » du chapitre V « Administration, contrôle, information de la société » de la note d'information est désormais rédigé comme suit :**

**« 2) SOCIETE DE GESTION**

| | |
|---|---|
| **Dénomination :** | **La Française Real Estate Managers** |
| **Siège social :** | 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS |
| **Nationalité :** | Française |
| **Forme Juridique :** | S.A.S |
| **N° de RCS :** | 399 922 699 RCS PARIS |
| **Objet Social** | en France et à l'étranger concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet :<br>▪ la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers,<br>▪ la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des Associés desdites Sociétés,<br>▪ le conseil en investissement et en gestion de patrimoine,<br>▪ l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées,<br>▪ la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes Sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir à la réalisation de l'objet social. |
| **Capital :** | 1 290 960 € réparti comme suit :<br>▪ Groupe La Française 96,691 %<br>▪ CRCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest 1,609 %<br>▪ CRCM du Centre 1,128 % |

- CRCM Anjou 0,565 %
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe 0,007 %

**Membres du Directoire**
- Philippe DEPOUX, Président
- Thierry MOLTON, Directeur Général
- Guillaume ALLARD, Membre du directoire
- Thierry GORTZOUNIAN, Membre du directoire
- Antoine LE TREUT, Membre du directoire
- Franck MEYER, Membre du directoire
- David RENDALL, Membre du directoire

**Membres du Conseil de Surveillance**
- Groupe La Française, Président
- Pascale AUCLAIR
- CAISSE REGIONALE DU CREDIT MUTUEL DE LOIRE ATLANTIQUE ET DU CENTRE-OUEST
- CAISSE FEDERALE DU CREDIT MUTUEL NORD EUROPE

**Agrément délivré par l'AMF** : GP-07000038 en date du 26 juin 2007 : société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la règlementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière.

**Commissaires aux comptes :**

- Commissaire aux comptes titulaire : Forvis Mazars – 45 rue Kleber 92300 LEVALLOIS-PERRET
- Commissaire aux comptes titulaire : PricewaterhouseCoopers Audit - 63 rue de Villiers - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

- **<u>Le point 3 « Conseil de surveillance de la SCPI » du chapitre V « Administration, contrôle, information de la société » de la note d'information est désormais rédigé comme suit</u> :**

**« 3) CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI**

Le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de 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. Chaque année, le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président et un Secrétaire.

A compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

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 Conseil de Surveillance est composé des membres, confirmés pas l'Assemblée Générale du 5 juillet 2022 statuant sur la dissolution de la société et ce pour la durée de leurs mandats restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2025 :

- Jean-Luc BRONSART,
- Bertrand de GELOES,
- Frédéric BRINDEAU
- Marie-José DUTEURTRE,
- Jacques Léonard de JUVIGNY
- Patrick KONTZ
- François RINCHEVAL
- Olivier BLICQ
- Jacques MORILLON

Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la Société de gestion observe 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.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de Surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »

**MULTIHABITATION 4**
Société civile de placement immobilier au capital de 18 233 248 €
En Liquidation
Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 PARIS
500 138 136 RCS
PARIS

**ACTUALISATION N° 8**
**DE LA NOTE D'INFORMATION AYANT REÇU LE VISA**
**DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**
**SCPI N° 07-27 EN DATE DU 28 SEPTEMBRE 2007**

**JUILLET 2024**

Les informations contenues dans la note d'information ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n°07-27 en date du 28 septembre 2007 sont remplacées ou complétées par les informations suivantes :

- **Le chapitre « V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE » de la note d'information est remplacé par le chapitre suivant :**

## 1. SCPI

| | |
|---|---|
| Dénomination sociale : | MULTIHABITATION 4 |
| Siège social : | 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS |
| Nationalité : | Française |
| Forme : | Société civile de placement immobilier autorisée à faire publiquement appel à l'épargne régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants et des articles R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, et tous textes subséquents. |
| Statuts : | Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris le 10 juillet 2006. |
| Objet social : | Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif |
| RCS : | 500 138 136 RCS Paris |
| Durée de la Société : | 15 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés. |
| Exercice social : | du 1er janvier au 31 décembre- Par exception, le 1er exercice social commence à la date d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS pour s'achever le 31 décembre 2008. |
| Capital initial : | 760 000,00 € |
| Capital statutaire : | 70 000 000 € |

## 2. SOCIETE DE GESTION

**Dénomination :** **La Française Real Estate Managers**
**Siège social :** 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
**Nationalité :** Française
**Forme Juridique :** S.A.S
**N° de RCS :** 399 922 699 RCS PARIS
**Objet Social** en France et à l'étranger concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet :

- la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers,
- la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des Associés desdites Sociétés,
- le conseil en investissement et en gestion de patrimoine,
- l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées,
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes Sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir à la réalisation de l'objet social.

**Capital :** 1 290 960 € réparti comme suit :

| | |
|---|---|
| Groupe La Française | 96,691 % |
| CRCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest | 1,609 % |
| CRCM du Centre | 1,128 % |
| CRCM Anjou | 0,565 % |
| Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe | 0,007 % |

**Membres du Directoire**

- Philippe DEPOUX, Président
- Thierry MOLTON, Directeur Général
- David RENDALL, Membre du directoire
- Franck MEYER, Membre du directoire
- Guillaume ALLARD, Membre du directoire
- Thierry GORTZOUNIAN, Membre du directoire

**Membres du Conseil de Surveillance**

- Groupe La Française, Président
- Pascale AUCLAIR
- CAISSE REGIONALE DU CREDIT MUTUEL DE LOIRE ATLANTIQUE ET DU CENTRE-OUEST
- CAISSE FEDERALE DU CREDIT MUTUEL NORD EUROPE

**Agrément délivré par l'AMF** : GP-07000038 en date du 26 juin 2007 : société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la règlementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière.

**Commissaires aux comptes :**

- Commissaire aux comptes titulaire : Mazars – Tour Exaltis – 61, rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense Cedex

## 3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de 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. Chaque année, 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 Conseil de Surveillance est composé des membres, confirmés pas l'Assemblée Générale du 5 juillet 2022 statuant sur la dissolution de la société et ce pour la durée de leurs mandats restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2025 :

- Jean-Luc BRONSART,
- Bertrand de GELOES,
- Frédéric BRINDEAU
- Marie-José DUTEURTRE,
- Jacques Léonard de JUVIGNY
- Patrick KONTZ
- François RINCHEVAL
- Olivier BLICQ
- Jacques MORILLON

Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la Société de gestion observe 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.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de Surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation.

## 4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Ont été confirmés dans leurs fonctions lors le de l'Assemblée Générale en date du 5 juillet 2022 statuant sur la dissolution de la société, pour la durée restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 :

- en tant que titulaire : Deloitte & Associés, situé 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200)
- en tant que suppléant : BEAS, situé 195 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200)

## 5. EXPERT IMMOBILIER

BPCE Expertises Immobilières (anciennement Crédit Foncier Expertise), dont le siège social est à PARIS (75001) – 19, rue des Capucines, a été confirmé en qualité d'Expert Immobilier de la SCPI par l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 juillet 2022 pour la durée restant à courir, soit à l'issue de l'Assemblée Générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

## 6. INFORMATION

Toute information est communiquée par :

Le Service Client Produits nominatifs
128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
serviceclient@la-francaise.com
01.53.62.40.60

## 7. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

La Française Real Estate Managers représentée par Philippe DEPOUX.

## 8. DECISION DE NON TRANSFORMATION EN ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPCI)

Dans la continuité de la modernisation de la pierre papier, le législateur a souhaité, en 2005, faire évoluer le marché vers un nouveau support en créant l'OPCI (Organisme de Placement collectif immobilier). Doté d'atouts supplémentaires en termes de liquidité du marché des parts, de fiscalité et de souplesse de gestion, l'OPCI était initialement appelé à se substituer, à terme, à la SCPI. Mais, devant l'attachement confirmé des épargnants au produit, il a été décidé de faire coexister ces deux véhicules d'épargne, la SCPI et l'OPCI, qui répondent chacun à des attentes des investisseurs et peuvent en outre être complémentaires dans leur patrimoine. Néanmoins, les associés des SCPI restaient tenus, en application des dispositions de l'article L.214-119 du Code Monétaire et Financier, de se prononcer, réunis en assemblée générale extraordinaire, sur la possibilité de transformer leur société en OPCI. Cette transformation devait impérativement intervenir avant le 18 avril 2012 pour permettre sa réalisation sans frais directs et indirects, telle que prévue par les textes.

Les associés de la SCPI MULTIHABITATION 4, réunis en assemblée générale extraordinaire le 7 juillet 2011 ont rejeté, à la majorité, la transformation de leur société en OPCI.

**VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 07-27 en date du 28 septembre 2007.

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

**ACTUALISATION N° 7**
**DE LA NOTE D'INFORMATION AYANT REÇU LE VISA**
**DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**
**SCPI N° 07-27 EN DATE DU 28 SEPTEMBRE 2007**

**JUILLET 2023**

Les informations contenues dans la note d'information ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n°07-27 en date du 28 septembre 2007 sont remplacées ou complétées par les informations suivantes :

- **Le chapitre « V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE » de la note d'information est remplacé par le chapitre suivant :**

## 9. SCPI

| | |
|---|---|
| Dénomination sociale : | MULTIHABITATION 4 |
| Siège social : | 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS |
| Nationalité : | Française |
| Forme : | Société civile de placement immobilier autorisée à faire publiquement appel à l'épargne régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants et des articles R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, et tous textes subséquents. |
| Statuts : | Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris le 10 juillet 2006. |
| Objet social : | Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif |
| RCS : | 500 138 136 RCS Paris |
| Durée de la Société : | 15 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés. |
| Exercice social : | du 1er janvier au 31 décembre- Par exception, le 1er exercice social commence à la date d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS pour s'achever le 31 décembre 2008. |
| Capital initial : | 760 000,00 € |
| Capital statutaire : | 70 000 000 € |

## 10. SOCIETE DE GESTION

| | |
|---|---|
| **Dénomination :** | **La Française Real Estate Managers** |
| **Siège social :** | 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS |
| **Nationalité :** | Française |

**Forme Juridique :** S.A.S

**N° de RCS :** 399 922 699 RCS PARIS

**Objet Social** en France et à l'étranger concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet :

- la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers,
- la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des Associés desdites Sociétés,
- le conseil en investissement et en gestion de patrimoine,
- l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées,
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes Sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir à la réalisation de l'objet social.

**Capital :** 1 290 960 € réparti comme suit :

| | |
|---|---|
| Groupe La Française | 96,170 % |
| CRCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest | 1,609 % |
| CRCM du Centre | 1,128 % |
| CRCM Anjou | 0,565 % |
| Caisse centrale du Crédit Mutuel | 0,521 % |
| Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe | 0,007 % |

**Membres du Directoire**

- Philippe DEPOUX, Président
- Thierry MOLTON, Directeur Général
- David RENDALL, Membre du directoire
- Franck MEYER, Membre du directoire
- Guillaume ALLARD, Membre du directoire
- Haig GORTZOUNIAN, Membre du directoire

**Membres du Conseil de Surveillance**

- Groupe La Française, Président
- Pascale AUCLAIR
- CAISSE REGIONALE DU CREDIT MUTUEL DE LOIRE ATLANTIQUE ET DU CENTRE-OUEST, représentée par Christian GRUMELLON
- CAISSE FEDERALE DU CREDIT MUTUEL NORD EUROPE, représentée par Sabine SCHIMEL

**Agrément délivré par l'AMF** : GP-07000038 en date du 26 juin 2007 : société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la règlementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière.

**Commissaires aux comptes :**

- Commissaire aux comptes titulaire : Mazars – Tour Exaltis – 61, rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense Cedex

## 11. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de 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. Chaque année, 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 Conseil de Surveillance est composé des membres, confirmés pas l'Assemblée Générale du 5 juillet 2022 statuant sur la dissolution de la société et ce pour la durée de leurs mandats restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2025 :

- Jean-Luc BRONSART,
- Bertrand de GELOES,
- Frédéric BRINDEAU
- Marie-José DUTEURTRE,
- Jacques Léonard de JUVIGNY
- Patrick KONTZ
- François RINCHEVAL
- Olivier BLICQ
- Jacques MORILLON

Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la Société de gestion observe 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.

## 12. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Ont été confirmés dans leurs fonctions lors le de l'Assemblée Générale en date du 5 juillet 2022 statuant sur la dissolution de la société, pour la durée restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 :

- en tant que titulaire : Deloitte & Associés, situé 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200)
- en tant que suppléant : BEAS, situé 195 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200)

## 13. EXPERT IMMOBILIER

BPCE Expertises Immobilières (anciennement Crédit Foncier Expertise), dont le siège social est à PARIS (75001) – 19, rue des Capucines, a été confirmé en qualité d'Expert Immobilier de la SCPI par l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 juillet 2022 pour la durée restant à courir, soit à l'issue de l'Assemblée Générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

## 14. INFORMATION

Toute information est communiquée par :

Le Service Client Produits nominatifs
128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
serviceclient@la-francaise.com
01.53.62.40.60

## 15. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

La Française Real Estate Managers représentée par Philippe DEPOUX.

## 16. DECISION DE NON TRANSFORMATION EN ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPCI)

Dans la continuité de la modernisation de la pierre papier, le législateur a souhaité, en 2005, faire évoluer le marché vers un nouveau support en créant l'OPCI (Organisme de Placement collectif immobilier). Doté d'atouts supplémentaires en termes de liquidité du marché des parts, de fiscalité et de souplesse de gestion, l'OPCI était initialement appelé à se substituer, à terme, à la SCPI. Mais, devant l'attachement confirmé des épargnants au produit, il a été décidé de faire coexister ces deux véhicules d'épargne, la SCPI et l'OPCI, qui répondent chacun à des attentes des investisseurs et peuvent en outre être complémentaires dans leur patrimoine. Néanmoins, les associés des SCPI restaient tenus, en application des dispositions de l'article L.214-119 du Code Monétaire et Financier, de se prononcer, réunis en assemblée générale extraordinaire, sur la possibilité de transformer leur société en OPCI. Cette transformation devait impérativement intervenir avant le 18 avril 2012 pour permettre sa réalisation sans frais directs et indirects, telle que prévue par les textes.

Les associés de la SCPI MULTIHABITATION 4, réunis en assemblée générale extraordinaire le 7 juillet 2011 ont rejeté, à la majorité, la transformation de leur société en OPCI.

**VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 07-27 en date du 28 septembre 2007.

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

**ACTUALISATION N° 6**
**DE LA NOTE D'INFORMATION AYANT REÇU LE VISA**
**DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**
**SCPI N° 07-27 EN DATE DU 28 SEPTEMBRE 2007**

**JANVIER 2022**

Les informations contenues dans la note d'information ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n°07-27 en date du 28 septembre 2007 sont remplacées ou complétées par les informations suivantes :

- **Le paragraphe relatif aux risques en matière de durabilité à la fin de l'AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR de la note d'information est remplacé par le paragraphe suivant :**

- **<u>Risques en matière de durabilité</u>**

Ce risque se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.
La survenance d'un tel événement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement de la SCPI, y compris l'exclusion de certains actifs immobiliers lorsque les couts de remédiation sont disproportionnés par rapport à la valeur de l'actif.

Plus précisément, les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter la SCPI, notamment par :
1) une baisse des revenus ;
2) des coûts plus élevés ;
3) des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs ;
4) coût du capital plus élevé ; et
5) amendes ou risques réglementaires.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

- **Au niveau de l'introduction de la note d'information, le sous paragraphe « Rendement » du paragraphe 2. Politique d'investissement de la SCPI est remplacé par le paragraphe suivant :**

**Rendement**

Dans le cadre du dispositif « Borloo », les plafonds de loyers fixés par décret, ont été augmentés pour se rapprocher des loyers du marché. De ce fait, lorsque le patrimoine sera constitué et loué, les associés de la SCPI devraient bénéficier d'un rendement proche de celui habituellement offert par les immeubles d'habitation, soit 3,5 % à 4 %. Le rendement apparent sera en outre majoré par l'effet fiscal de l'amortissement.

Dans le cas où la Société de Gestion sélectionnerait de nouveaux investissements, cette dernière analysera les principales incidences négatives de ses actifs sur la durabilité externe, en procédant notamment à un audit ESG avant toute acquisition.

La SCPI reportera de manière annuelle sur les incidences négatives que pourraient avoir ses actifs sur le réchauffement climatique et la biodiversité, en reportant sur les indicateurs suivants :

Réchauffement climatique
• Les émissions de Gaz à Effet de Serre générés par les actifs immobiliers du fonds de plus de 1 000m² (scope 1 et 2)
• Les consommations énergétiques par m² générés par les actifs immobiliers du fonds de plus de 1 000 m²

Biodiversité
• L'exposition aux actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets
• L'exposition aux actifs immobiliers utilisant des produits phytosanitaires sur leurs espaces verts

Deux indicateurs obligatoires seront également suivis :
• L'exposition aux combustibles fossiles par le biais des actifs immobiliers
• L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

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.

**ACTUALISATION N° 5**
**DE LA NOTE D'INFORMATION AYANT REÇU LE VISA**
**DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**
**SCPI N° 07-27 EN DATE DU 28 SEPTEMBRE 2007**

Les informations contenues dans la note d'information ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n°07-27 en date du 28 septembre 2007 sont remplacées ou complétées par les informations suivantes :

**Le paragraphe relatif aux risques en matière de durabilité à la fin de l'AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR est supprimé**

- **Le paragraphe « 5.5 Prélèvements sociaux » du point « 5 REGIME FISCAL » du chapitre « IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE » de la note d'information est remplacé par le paragraphe suivant :**

**5.5 Prélèvements sociaux**

Les prélèvements sociaux actuellement en vigueur représentent un taux global de **17,2 %** se décomposant comme suit :

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 9,2 %,
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 %,
- le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %.

- **Le chapitre « V – ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE » de la note d'information est remplacé par le chapitre suivant :**

## 17. SCPI

| | |
|---|---|
| Dénomination sociale : | MULTIHABITATION 4 |
| Siège social : | 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS |
| Nationalité : | Française |
| Forme : | Société civile de placement immobilier autorisée à faire publiquement appel à l'épargne régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants et des articles R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, et tous textes subséquents. |
| Statuts : | Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris le 10 juillet 2006. |
| Objet social : | Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif |
| RCS : | 500 138 136 RCS Paris |
| Durée de la Société : | 15 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés. |
| Exercice social : | du 1er janvier au 31 décembre- Par exception, le 1er exercice social commence à la date d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS pour s'achever le 31 décembre 2008. |

Capital initial : 760 000,00 €

Capital statutaire : 70 000 000 €

## 18. SOCIETE DE GESTION

**Dénomination :** **La Française Real Estate Managers**
**Siège social :** 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
**Nationalité :** Française
**Forme Juridique :** S.A.S
**N° de RCS :** 399 922 699 RCS PARIS
**Objet Social** en France et à l'étranger concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet :

- la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers,
- la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des Associés desdites Sociétés,
- le conseil en investissement et en gestion de patrimoine,
- l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées,
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes Sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir à la réalisation de l'objet social.

**Capital :** **1 290 960 € réparti comme suit :**

- **Groupe La Française 96,170 %**
- **CRCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest 1,609 %**
- **CRCM du Centre 1,128 %**
- **CRCM Anjou 0,565 %**
- **Caisse centrale du Crédit Mutuel 0,521 %**
- **Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe 0,007 %**

**Membres du Directoire**

- Philippe DEPOUX Président
- Marc-Olivier PENIN Directeur Général
- David RENDALL Membre du directoire
- Franck MEYER Membre du directoire
- Thierry SEVOUMIANS Membre du directoire

**Membres du Conseil de Surveillance**

- Patrick RIVIERE, Président
- Pascale AUCLAIR
- CAISSE CENTRALE DU CREDIT MUTUEL, représentée par Sophie OLIVIER
- CAISSE REGIONALE DU CREDIT MUTUEL DE LOIRE ATLANTIQUE ET DU CENTRE-OUEST, représentée par Christian GRUMELLON
- CAISSE FEDERALE DU CREDIT MUTUEL NORD EUROPE, représentée par Sabine SCHIMEL

**Agrément délivré par l'AMF** : GP-07000038 en date du 26 juin 2007 : société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la règlementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière.

**Commissaires aux comptes :**

- Commissaire aux comptes titulaire : Deloitte et Associés
  185 avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
- Commissaire aux comptes suppléant : B.E.A.S
  195 avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE.

## 19. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de 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. Chaque année, 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 Conseil de Surveillance est composé des membres, nommés par l'Assemblée Générale du 17 juin 2020 et dont les mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022:

- Jean-Luc BRONSART,
- Bertrand de GELOES,
- Paul CHENEL
- Marie-José DUTEURTRE,
- Jacques Léonard de JUVIGNY
- Patrick KONTZ
- François RINCHEVAL
- Olivier BLICQ
- Jacques MORILLON

Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la Société de gestion observe 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.

## 20. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Ont été renouvelés par l'assemblée générale du 17 juin 2020 comme Commissaires aux Comptes, pour six exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 :

- en tant que titulaire : Deloitte & Associés, situé 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200)
- en tant que suppléant : BEAS, situé 195 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200)

## 21. EXPERT IMMOBILIER

BPCE Expertises Immobilières (anciennement Crédit Foncier Expertise), dont le siège social est à PARIS (75001) – 19, rue des Capucines, a été renouvelé en qualité d'Expert Immobilier de la SCPI par

l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2021 pour une durée de cinq ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

## 22. INFORMATION

Toute information est communiquée par :

Le Service Client Produits nominatifs
128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
01.53.62.40.60

## 23. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

La Française Real Estate Managers représentée par Philippe DEPOUX.

## 24. DECISION DE NON TRANSFORMATION EN ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPCI)

Dans la continuité de la modernisation de la pierre papier, le législateur a souhaité, en 2005, faire évoluer le marché vers un nouveau support en créant l'OPCI (Organisme de Placement collectif immobilier). Doté d'atouts supplémentaires en termes de liquidité du marché des parts, de fiscalité et de souplesse de gestion, l'OPCI était initialement appelé à se substituer, à terme, à la SCPI. Mais, devant l'attachement confirmé des épargnants au produit, il a été décidé de faire coexister ces deux véhicules d'épargne, la SCPI et l'OPCI, qui répondent chacun à des attentes des investisseurs et peuvent en outre être complémentaires dans leur patrimoine. Néanmoins, les associés des SCPI restaient tenus, en application des dispositions de l'article L.214-119 du Code Monétaire et Financier, de se prononcer, réunis en assemblée générale extraordinaire, sur la possibilité de transformer leur société en OPCI. Cette transformation devait impérativement intervenir avant le 18 avril 2012 pour permettre sa réalisation sans frais directs et indirects, telle que prévue par les textes.

Les associés de la SCPI MULTIHABITATION 4, réunis en assemblée générale extraordinaire le 7 juillet 2011 ont rejeté, à la majorité, la transformation de leur société en OPCI.

**VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 07-27 en date du 28 septembre 2007.

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

**ACTUALISATION N° 4**
**DE LA NOTE D'INFORMATION AYANT REÇU LE VISA**
**DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**
**SCPI N° 07-27 EN DATE DU 28 SEPTEMBRE 2007**

**MARS 2021**

Les informations contenues dans la note d'information ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n°07-27 en date du 28 septembre 2007 sont remplacées ou complétées par les informations suivantes :

**Il est inséré un paragraphe relatif aux risques en matière de durabilité à la fin de l'AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR qui est rédigé comme suit :**

**Risques en matière de durabilité**

La société de gestion estime que la SCPI est confrontée à plusieurs risques en matière de durabilité. Tous sont gérés de manière active afin d'en limiter l'occurrence et l'impact financier si ces risques devaient survenir.

Ces risques se regroupent autour de six grandes familles :

1. Risques de responsabilité liés au changement climatique
2. Risques physiques liés au changement climatique
3. Risques de transition liés au changement climatique
4. Risques liés à la biodiversité
5. Risques réputationnels
6. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux

**Risques liés au changement climatique**

En matière climatique la Société de gestion identifie trois types de risques: les risques de responsabilité résultant d'un éventuelle action juridique intenté contre la SCPI, les risques physiques résultant des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et les risques de transition liés aux effets de la mise en place d'un modèle économique bas carbone : évolutions juridiques, réglementaires et politiques, modification de l'offre et de la demande, innovations et ruptures technologiques et perception des clients et parties prenantes quant à la contribution à la transition.

La Société de gestion intègre les risques et les opportunités de durabilité dans son processus de recherche, d'analyse et de décision d'investissement afin d'améliorer sa capacité à gérer les risques de manière plus complète et à générer des rendements durables à long terme pour les investisseurs.
La Société de gestion estime qu'à court et moyen terme ce sont essentiellement les risques de transition qui pourront affecter les investisseurs. Si néanmoins l'élévation de la température s'avérait conséquente, les risques physiques deviendraient prédominants.

**1. Risques de responsabilité liés au changement climatique**

Le risque de responsabilité lié au changement climatique correspond à un risque de contentieux suite à une éventuelle action juridique pour non-respect de la réglementation environnementale. Si les normes environnementales sont nombreuses, les fondements les plus probables d'une éventuelle action juridique seraient liés au non-respect des exigences en matière de réduction des consommations énergétiques fixées par le dispositif éco-énergie tertiaire, et/ou le code de l'environnement en matière de pollution des sols. Ces risques pourraient venir éroder la rentabilité financière du produit.

L'engagement de La Française qui va bien au-delà des contraintes réglementaires minimise ce risque. Pour la société de gestion, le métier de gérant doit s'exercer autrement, en s'appuyant sur la conviction qu'il n'y a pas d'investissement rentable qui ne soit durable.
Dans le cadre de la politique de gestion des risques et des contentieux, à l'apparition d'un éventuel contentieux, des mesures financières peuvent être prises de manière à anticiper l'impact éventuel de

ce risque sur la SCPI à terme (tels que quantification du risque et provisionnement des sommes nécessaires à la couverture de ce risque). Une synthèse de ces mesures financières sera annexée au rapport périodique de la SCPI.

**2. Risques physiques liés au changement climatique :**

Le changement climatique se manifeste notamment par des aléas naturels susceptibles d'occasionner des dommages aux actifs de la SCPI et/ou d'impacter leur occupation. Ces risques pourraient venir affecter la valorisation des actifs de la SCPI.

Les risques physiques liés au changement climatique correspondent à l'exposition des actifs de la SCPI à l'un des aléas climatiques dont les plus significatifs sont, pour des biens immobiliers situés en Europe :
Les vagues de chaleur, qui peuvent dégrader le confort thermique et endommager les réseaux ;
Les sécheresses, qui en zones argileuses, peuvent augmenter le risque de dégradation de structures et, à proximité de forêts, peuvent exposer les actifs à des risques d'incendie ;
Les retraits et gonflement des argiles qui peuvent dégrader les structures des constructions à fondations superficielles ou réseaux enterrés ;
Les inondations, qui peuvent affecter le bâti par des infiltrations d'eau dans les murs ou l'endommagement de réseaux en sous-sol ;
Les submersions marines qui peuvent affecter les bâtiments à cause d'infiltration d'eau dans les matériaux, d'endommagement de la structure et des réseaux. Elles sont souvent accompagnées de tempêtes, qui amplifient les dégâts sur les bâtiments ;

Les risques physiques sont évalués au niveau de chaque actif, en fonction de leur localisation exacte et de leurs caractéristiques propres, avec un horizon à 2030.

Ces risques sont minimisés par l'utilisation lors de chaque acquisition d'actif situé en France métropolitaine, d'un outil cartographique qui comporte trois volets :
Une cartographique des risques climatiques qui permet de connaître l'exposition des risques climatiques
Une analyse de sensibilité basée sur des éléments techniques ou opérationnels concernant le bâtiment et sa gestion
Un diagnostic de vulnérabilité qui s'appuie sur l'analyse croisée des données d'exposition et de sensibilité

Les éléments techniques ou opérationnels pris en compte par cet outil sont les suivants :

| | | |
|---|---|---|
| Adresse précise de l'actif | Activité | Bâtiment ERP |
| Type de façade | Présence de protections solaires | Types d'isolation |
| Type de toiture | Type de fondations | Présence de vide sanitaire |
| Type de ventilation | Présence de sous-sol | Présence d'équipements sensibles au sous-sol |
| Surface artificialisée | Type de gestion d'espaces verts | Forme de végétalisation des espaces verts |
| Surface d'espaces verts | | |

Une synthèse du niveau d'exposition (qui consiste en un score de risque allant de 0 à 100) de la SCPI à chaque aléa climatique sera annexée au rapport périodique de la SCPI. Dans un premier temps, seuls seront consolidés l'exposition aux aléas climatiques liés aux acquisitions de l'année. Dans un délai de trois ans (exercice 2023), la société de gestion consolidera l'exposition aux aléas climatiques d'au moins 90% des actifs de la SCPI pondérés en valeur.

Lorsqu'un actif est jugé très exposé à un risque physique, des actions adaptatives, dont le coût est chiffré, sont inclues dans le budget prévisionnel et peuvent de ce fait, avoir un impact direct sur le rendement de l'actif. Ces actions sont nécessaires pour préserver la valorisation de l'actif sur le long terme. Par exemple pour les vagues de chaleur, il s'agit de s'assurer du bon dimensionnement des équipements apportant de la fraîcheur, de la possibilité de mise en place de nouveaux systèmes de ventilation naturelle, de la qualité des vitrages, de la présence d'ombrages, etc. Une synthèse du coût des actions adaptatives déployées sur l'année pour minimiser les risques physiques des actifs de la SCPI à horizon 2030 sera annexée au rapport périodique de la SCPI.

### 3. Risques de transition liés au changement climatique

Les risques de transition liés au changement climatique correspondent à l'exposition de la SCPI aux évolutions induites par la transition écologique. Ces risques sont principalement liés à l'évolution des systèmes de taxation anti-pollution et de marchés carbones plus contraignants qui entraineraient une augmentation du prix de la tonne CO2. Ces risques pourraient venir éroder la rentabilité financière du produit.

Le risque de transition le plus probable mais à long terme tient à l'éventuelle taxation des émissions de $CO^2$ qui seraient excédentaires par rapport aux seuils fixés par la réglementation nationale prise en application des Accords de Paris (Stratégie Nationale Bas Carbone pour la France - SNBC)
La seule réglementation prise en application de la SNBC pour le segment immobilier est à ce jour le dispositif éco énergie tertiaire. La sanction prévue en 2030 est de 7 500 euros par actif qui n'aurait pas respecté les objectifs du dispositif. Ce risque s'avère minime s'agissant des actifs de la SCPI, dans la mesure où la SCPI tient compte, au quotidien de cet objectif, dans sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des actifs.

Par ailleurs, aucune taxation du carbone n'est anticipée au niveau de la SCPI en 2021.

### 4. Risques liés à la biodiversité

L'érosion de la biodiversité a autant d'effet sur les écosystèmes que le réchauffement climatique et accentue le risque de voir les aléas climatiques décrits dans les risques physiques liés au réchauffement climatique se produire.

Si l'érosion de la biodiversité pourrait avoir un impact sur la valeur des actifs immobiliers, le risque que pourrait avoir l'exploitation et/ou la construction des actifs de la SCPI sur la biodiversité nous semble plus significatif. La société de gestion adressera selon le calendrier règlementaire les principales incidences négatives en matière de durabilité sur ce risque.

### 5. Risques réputationnels :

Le risque réputationnel correspond à l'impact que peut avoir un événement négatif sur l'image d'une organisation. Un problème, qu'il soit lié à l'environnement, aux conditions de travail ou de sécurité, ou d'éthique peut s'avérer dramatique pour la bonne réputation et donc la liquidité de la SCPI. Les deux événements les plus probables pouvant entrainer un risque réputationnel pour la SCPI sont la survenue d'un accident mettant en danger la vie d'autrui sur l'un des actifs et la mise en lumière de pratiques non durables en matière environnementale, sociale, sociétale et/ou de gouvernance de l'un de nos fournisseurs.

a) <u>Risque réputationnel lié à la sécurité sur nos actifs :</u>
Ce risque peut intervenir tout au long de la vie de l'actif, mais est particulièrement prégnant pendant les phases de construction ou de travaux sur l'actif.
Ce risque est minimisé par des chartes de chantiers sécurisés systématiques lors des phases de constructions ou des travaux sur les actifs, qui visent à réduire au maximum les risques en termes de sécurité.

b) <u>Risque réputationnel lié au choix de nos fournisseurs</u>
Ce risque peut intervenir tout au long de la vie de l'actif.
Ce risque est minimisé par notre politique de choix d'un prestataire ou fournisseur. La SCPI sélectionne avec rigueur ses relations d'affaires et veille à éviter tout conflit d'intérêt. La société de gestion s'engage à être et apparaître indépendante dans les décisions prises dans le cadre des relations entretenues avec ses partenaires et à exercer une vigilance constante envers nos contreparties sans préjuger de leur fiabilité. Pour réduire ce risque, LF REM a mis en place une procédure d'évaluation des tiers.

## 6. Risques de corruption et de blanchiment de capitaux :

Le risque de corruption et de lutte contre le blanchiment d'argent correspond au fait de faciliter, par tout moyen, la justification mensongère de l'origine des biens ou des revenus de l'auteur d'un crime ou d'un délit ayant procuré à celui-ci un profit direct ou indirect.

L'immobilier est considéré comme un secteur à risque en matière de corruption et de blanchiment de capitaux. L'exposition aux risques de corruption et de blanchiment de capitaux est un sujet complexe à appréhender compte tenu du volume des transactions, de la multiplicité des modes de financement, de la diversité des activités immobilières et des profils variés des clients.

Les sanctions associées à ces risques pourraient venir éroder le rendement financier de la SCPI.

Nombre de règlements ont été mis en place (LAB, LCB/FT, Sapin 2, RGPD, etc..) qui globalement assurent en France des pratiques saines des métiers de la gestion financière et immobilière. Mais le diable est dans les détails et il est important d'exercer une vigilance permanente.

Ce risque est minimisé par notre politique active anti-corruption et de lutte contre le blanchiment de capitaux. La société de gestion s'est notamment dotée d'un ensemble de référents éthiques (anticorruption, Tracfin, RSSI, CCI, LCB/FT etc.) pour accompagner et conseiller les collaborateurs afin d'assurer une efficacité maximale à la remontée des opérations à risque.

( lien : Code de bonne conduite - 2021 - Externe (calameo.com))

**ACTUALISATION N° 3**
**DE LA NOTE D'INFORMATION AYANT REÇU LE VISA**
**DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**
**SCPI N° 07-27 EN DATE DU 28 SEPTEMBRE 2007**

**SEPTEMBRE 2020**

Les informations contenues dans la note d'information ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n°07-27 en date du 28 septembre 2007 sont remplacées ou complétées par les informations suivantes :

**Le paragraphe « 4 Frais de cessions de parts » du Chapitre « III. FRAIS » de la note d'information est remplacé par le paragraphe suivant :**

***4) FRAIS DE CESSIONS DE PARTS***

- Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :
  - toute mutation de parts à titre gratuit,
  - toute cession directe et
  - toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

  Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

- Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par l'Associé-vendeur, directement à la Société de Gestion, une commission de cession calculée au taux de 5 % HT, soit 6% TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2015, au taux actuel de la TVA sur le montant de la transaction, hors les droits d'enregistrement, payée par l'acquéreur.

**Le chapitre 5 de la note d'information est remplacé par le chapitre suivant :**

**V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATIONS DE LA SOCIETE**

**25. <u>SCPI</u>**

| | |
|---|---|
| Dénomination sociale : | MULTIHABITATION 4 |
| Siège social : | 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS |
| Nationalité : | Française |
| Forme : | Société civile de placement immobilier autorisée à faire publiquement appel à l'épargne régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants et des articles R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, et tous textes subséquents. |
| Statuts : | Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris le 10 juillet 2006. |
| Objet social : | Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif |
| RCS : | 500 138 136 RCS Paris |
| Durée de la Société : | 15 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés. |

Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre- Par exception, le 1er exercice social commence à la date d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS pour s'achever le 31 décembre 2008.

Capital initial : 760 000,00 €

Capital statutaire : 70 000 000 €

## 26. SOCIETE DE GESTION

**Dénomination :** **La Française Real Estate Managers**
**Siège social :** 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
**Nationalité :** Française
**Forme Juridique :** S.A.S
**N° de RCS :** 399 922 699 RCS PARIS
**Objet Social** en France et à l'étranger concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet :

- la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers,
- la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des Associés desdites Sociétés,
- le conseil en investissement et en gestion de patrimoine,
- l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées,
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes Sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir à la réalisation de l'objet social.

**Capital :** **1 290 960 € réparti comme suit :**

- **Groupe La Française 96,170 %**
- **CRCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest 1,609 %**
- **CRCM du Centre 1,128 %**
- **CRCM Anjou 0,565 %**
- **Caisse centrale du Crédit Mutuel 0,521 %**
- **Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe 0,007 %**

**Membres du Directoire**

- Philippe DEPOUX Président
- Marc-Olivier PENIN Directeur Général
- David RENDALL Directeur Général
- Franck MEYER Membre du directoire
- Thierry SEVOUMIANS Membre du directoire

**Membres du Conseil de Surveillance**

- Patrick RIVIERE, Président
- Pascale AUCLAIR
- CAISSE CENTRALE DU CREDIT MUTUEL, représentée par Sophie OLIVIER
- CAISSE REGIONALE DU CREDIT MUTUEL DE LOIRE ATLANTIQUE ET DU CENTRE-OUEST, représentée par Christian GRUMELLON
- CAISSE FEDERALE DU CREDIT MUTUEL NORD EUROPE, représentée par Sabine SCHIMEL

**Agrément délivré par l'AMF** : GP-07000038 en date du 26 juin 2007 : société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la règlementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière.

**Commissaires aux comptes :**

- Commissaire aux comptes titulaire : Deloitte et Associés
  185 avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
- Commissaire aux comptes suppléant : B.E.A.S
  185 avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE.

## 27. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de 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. Chaque année, 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 Conseil de Surveillance est composé des membres, nommés par l'Assemblée Générale du 17 juin 2020 et dont les mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale de 2023 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022:

- Jean-Luc BRONSART,
- Bertrand de GELOES,
- Paul CHENEL
- Marie-José DUTEURTRE,
- Jacques Léonard de JUVIGNY
- Patrick KONTZ
- François RINCHEVAL
- Olivier BLICQ
- Jacques MORILLON

Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la Société de gestion observe 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.

## 28. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Ont été renouvelés par l'assemblée générale du 17 juin 2020 comme Commissaires aux Comptes, pour six exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 :

- en tant que titulaire : Deloitte & Associés, situé 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200)
- en tant que suppléant : BEAS, situé 195 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200)

## 29. EXPERT IMMOBILIER

Crédit Foncier Expertise, dont le siège social est à PARIS (75001) – 19, rue des Capucines, a été nommée en qualité d'Expert Immobilier de la SCPI par l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 juillet 2012 pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

## 30. INFORMATION

Toute information est communiquée par :

Le Service Client Produits nominatifs
128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
01.53.62.40.60

## 31. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

La Française Real Estate Managers représentée par Philippe DEPOUX.

## 32. DECISION DE NON TRANSFORMATION EN ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPCI)

Dans la continuité de la modernisation de la pierre papier, le législateur a souhaité, en 2005, faire évoluer le marché vers un nouveau support en créant l'OPCI (Organisme de Placement collectif immobilier). Doté d'atouts supplémentaires en termes de liquidité du marché des parts, de fiscalité et de souplesse de gestion, l'OPCI était initialement appelé à se substituer, à terme, à la SCPI. Mais, devant l'attachement confirmé des épargnants au produit, il a été décidé de faire coexister ces deux véhicules d'épargne, la SCPI et l'OPCI, qui répondent chacun à des attentes des investisseurs et peuvent en outre être complémentaires dans leur patrimoine. Néanmoins, les associés des SCPI restaient tenus, en application des dispositions de l'article L.214-119 du Code Monétaire et Financier, de se prononcer, réunis en assemblée générale extraordinaire, sur la possibilité de transformer leur société en OPCI. Cette transformation devait impérativement intervenir avant le 18 avril 2012 pour permettre sa réalisation sans frais directs et indirects, telle que prévue par les textes.

Les associés de la SCPI MULTIHABITATION 4, réunis en assemblée générale extraordinaire le 7 juillet 2011 ont rejeté, à la majorité, la transformation de leur société en OPCI.

**VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 07-27 en date du 28 septembre 2007.

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

**ACTUALISATION N° 2**
**DE LA NOTE D'INFORMATION AYANT REÇU LE VISA**
**DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**
**SCPI N° 07-27 EN DATE DU 28 SEPTEMBRE 2007**

**SEPTEMBRE 2017**

Les informations contenues dans la note d'information ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n°07-27 en date du 28 septembre 2007 sont remplacées ou complétées par les informations suivantes :

**Le paragraphe « 2.1 Périodicité des prix d'exécution » du chapitre « II - MODALITES DE SORTIE » de la note d'information est remplacé par le paragraphe suivant :**

**« 2.1 Périodicité des prix d'exécution**

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors la commission de cession supportée par le vendeur et hors les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme revenant au vendeur.

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (internet, téléphone au 01 53 62 40 60). 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.

La Société de gestion procèdera à l'établissement du prix d'exécution chaque avant-dernier mercredi du trimestre civil à 12 heures. Dans l'hypothèse où le mercredi considéré serait un jour férié, l'établissement du prix d'exécution interviendrait le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation l'avant-dernier mercredi d'un trimestre civil donné, les ordres devront avoir été reçus par la société de gestion et horodatés au plus tard la veille à 15 heures. Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au plus proche dernier jour ouvré qui précède.

Tout ordre :

• reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante,
• 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.
Dans le cas où la périodicité du prix d'exécution devrait être modifiée en raison des contraintes du marché, 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 (site internet et téléphone au 01 53 62 40 60) dans les mêmes délais. Il est ici précisé que, si la Société de gestion était empêchée, pour quelque motif que ce soit, de procéder à l'établissement du prix d'exécution au jour et à l'heure fixés (notamment en cas de défaillance informatique…), la détermination du prix d'exécution de la période interviendrait dès que possible sans qu'il y ait pour autant modification de la périodicité.

**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, hors droits d'enregistrement, le plus élevé,
• de vente inscrits au prix, commission de cession incluse, le plus faible.

À 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. »

**Le paragraphe « 3. Provision pour grosses réparations » du chapitre « IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE » de la note d'information est remplacé par le paragraphe suivant :**

**« 3. Provision pour gros entretiens**

Les gros entretiens concernent les travaux plus importants que l'entretien courant. Ils ont pour seul objet de maintenir en état les immeubles et vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà ce celle prévue initialement.

La SCPI étant investie en immobilier d'habitation neuf, les travaux de gros entretien sont couverts par la garantie décennale. Par conséquent, aucune dotation à la provision pour gros entretien ne sera comptabilisée. »

Le chapitre 5 de la note d'information est remplacé par le chapitre suivant :

V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATIONS DE LA SOCIETE2 ;

**1. SCPI**

| | |
|---|---|
| Dénomination sociale : | MULTIHABITATION 4 |
| Siège social : | 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS |
| Nationalité : | Française |
| Forme : | Société civile de placement immobilier autorisée à faire publiquement appel à l'épargne régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants et des articles R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, et tous textes subséquents. |
| Statuts : | Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris le 10 juillet 2006. |
| Objet social : | Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif |
| RCS : | 500 138 136 RCS Paris |
| Durée de la Société : | 15 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés. |
| Exercice social : | du 1er janvier au 31 décembre- Par exception, le 1er exercice social commence à la date d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS pour s'achever le 31 décembre 2008. |
| Capital initial : | 760 000,00 € |
| Capital statutaire : | 70 000 000 € |

**2. SOCIETE DE GESTION**

| | |
|---|---|
| **Dénomination :** | **La Française Real Estate Managers** |
| **Siège social :** | 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS |
| **Nationalité :** | Française |
| **Forme Juridique :** | S.A.S |
| **N° de RCS :** | 399 922 699 RCS PARIS |
| **Objet Social** | en France et à l'étranger concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet : |

- la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers,
- la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des Associés desdites Sociétés,
- le conseil en investissement et en gestion de patrimoine,
- l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées,
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes Sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir à la réalisation de l'objet social.

**Capital** : 1 220 384€ réparti comme suit :

| | |
|---|---|
| ▪ Groupe La Française | 95,94% |
| ▪ CFCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest | 1,70% |
| ▪ CFCM du Centre | 1,19% |
| ▪ CFCM Anjou | 0,60% |
| ▪ Caisse centrale du Crédit Mutuel | 0,55% |
| ▪ Autres personnes physiques et morales | 0,01% |

**Directoire :**

- Marc BERTRAND Président
- Marc-Olivier PENIN Directeur général
- Eric ALLARD Directeur général
- Franck MEYER Membre du directoire
- Thierry SEVOUMIANS Membre du directoire

**Conseil de Surveillance :**

- Patrick RIVIERE, Président
- Xavier LEPINE,
- Pierre LASSERRE
- Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Michel DELAIGUE
- Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Christian GRUMELLON
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Christian DESBOIS

**Agrément délivré par l'AMF** : GP-07000038 en date du 26 juin 2007 : société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la règlementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière.

**Commissaires aux comptes :**

- Commissaire aux comptes titulaire : Deloitte et Associés
  185 avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
- Commissaire aux comptes suppléant : B.E.A.S
  195 185 avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE.

## 3. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de 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. Chaque année, 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 Conseil de Surveillance est composé des membres, nommés par l'Assemblée Générale du 14 juin 2017 et dont les mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019 :

- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Jacques-Léonard de JUVIGNY
- Monsieur Patrick KONTZ
- Monsieur Bertrand de GELOES
- Monsieur François RINCHEVAL
- Monsieur Paul CHENEL
- CREDIT MUTUEL ARKEA
- Madame Marie-José DUTEURTRE
- Monsieur Patrick SAMAMA

Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la Société de gestion observe 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, pour six exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019 :

- en tant que titulaire : Deloitte & Associés, situé 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200)
- en tant que suppléant : BEAS, situé 195 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200)

## 5. EXPERT IMMOBILIER

Crédit Foncier Expertise, dont le siège social est à PARIS (75001) – 19, rue des Capucines, a été nommée en qualité d'Expert Immobilier de la SCPI par l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 juillet 2012 pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020.

## 6. INFORMATION

Toute information est communiquée par :

Le Service Client Produits nominatifs
128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
01.53.62.40.60

## 7. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

La Française Real Estate Managers représentée par Marc BERTRAND.

## 8. DECISION DE NON TRANSFORMATION EN ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPCI)

Dans la continuité de la modernisation de la pierre papier, le législateur a souhaité, en 2005, faire évoluer le marché vers un nouveau support en créant l'OPCI (Organisme de Placement collectif immobilier). Doté d'atouts supplémentaires en termes de liquidité du marché des parts, de fiscalité et de souplesse de gestion, l'OPCI était initialement appelé à se substituer, à terme, à la SCPI. Mais, devant l'attachement confirmé des épargnants au produit, il a été décidé de faire coexister ces deux véhicules d'épargne, la SCPI et l'OPCI, qui répondent chacun à des attentes des investisseurs et peuvent en outre être complémentaires dans leur patrimoine. Néanmoins, les associés des SCPI restaient tenus, en application des dispositions de l'article L.214-119 du Code Monétaire et Financier, de se prononcer, réunis en assemblée générale extraordinaire, sur la possibilité de transformer leur société en OPCI. Cette transformation devait impérativement intervenir avant le 18 avril 2012 pour permettre sa réalisation sans frais directs et indirects, telle que prévue par les textes.

Les associés de la SCPI MULTIHABITATION 4, réunis en assemblée générale extraordinaire le 7 juillet 2011 ont rejeté, à la majorité, la transformation de leur société en OPCI.

### VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 07-27 en date du 28 septembre 2007.

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

**ACTUALISATION N° 1**
**DE LA NOTE D'INFORMATION AYANT REÇU LE VISA**
**DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**
**SCPI N° 07-27 EN DATE DU 28 SEPTEMBRE 2007**

**JANVIER 2016**

Les informations contenues dans la note d'information ayant reçu de l'AMF le visa SCPI n°07-27 en date du 28 septembre 2007 sont remplacées ou complétées par les informations suivantes :

Le chapitre 5 de la note d'information est remplacé par le chapitre suivant :

## V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATIONS DE LA SOCIETE

### 33. SCPI

| | |
|---|---|
| Dénomination sociale : | MULTIHABITATION 4 |
| Siège social : | 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS |
| Nationalité : | Française |
| Forme : | Société civile de placement immobilier autorisée à faire publiquement appel à l'épargne régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants et des articles R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, et tous textes subséquents. |
| Statuts : | Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris le 10 juillet 2006. |
| Objet social : | Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif |
| RCS : | 500 138 136 RCS Paris |
| Durée de la Société : | 15 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés. |
| Exercice social : | du 1er janvier au 31 décembre- Par exception, le 1er exercice social commence à la date d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS pour s'achever le 31 décembre 2008. |
| Capital initial : | 760 000,00 € |
| Capital statutaire : | 70 000 000 € |

### 34. SOCIETE DE GESTION

| | |
|---|---|
| **Dénomination :** | **La Française Real Estate Managers** |
| **Siège social :** | 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS |
| **Nationalité :** | Française |
| **Forme Juridique :** | S.A.S |
| **N° de RCS :** | 399 922 699 RCS PARIS |
| **Objet Social** | en France et à l'étranger concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet : |

- la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers,
- la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des Associés desdites Sociétés,
- le conseil en investissement et en gestion de patrimoine,
- l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées,
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes Sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir à la réalisation de l'objet social.

**Capital** : 1 220 384€ réparti comme suit :

| | |
|---|---|
| ▪ Groupe La Française | 95,94% |
| ▪ CFCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest | 1,70% |
| ▪ CFCM du Centre | 1,19% |
| ▪ CFCM Anjou | 0,60% |
| ▪ Caisse centrale du Crédit Mutuel | 0,55% |
| ▪ Autres personnes physiques et morales | 0,01% |

**Directoire :**

- Xavier LEPINE Président
- Patrick RIVIERE Vice-président
- Marc BERTRAND Directeur Général
- Marc-Olivier PENIN Membre du directoire

**Conseil de Surveillance :**

- Monsieur Eric CHARPENTIER, Président
- Caisse Centrale du Crédit Mutuel, représentée par Madame Marie-Christine CAFFET
- Caisse Régionale du Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest, représentée par Monsieur Christian GRUMELLON
- Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, représentée par Monsieur Christian NOBILI
- Groupe La Française, représenté par Christian DESBOIS

**Agrément délivré par l'AMF** : GP-07000038 en date du 26 juin 2007 : société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la règlementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière.

**Commissaires aux comptes :**

- Commissaire aux comptes titulaire : Deloitte et Associés
  185 avenue Charles de Gaulle – 92200 NEUILLY-SUR-SEINE
- Commissaire aux comptes suppléant : B.E.A.S
  195 avenue Charles de Gaulle - 92200 NEUILLY-SUR-SEINE.

## 35. CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de 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. Chaque année, 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 Conseil de Surveillance est composé des membres, nommés par l'Assemblée Générale du 3 juillet 2014 et dont les mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale de 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016 :

- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Patrick KONTZ
- Monsieur Bertrand de GELOES
- Monsieur Paul CHENEL
- Monsieur Patrick SAMAMA
- Monsieur François RINCHEVAL
- Monsieur Jacques-Léonard de JUVIGNY
- CREDIT MUTUEL ARKEA
- Monsieur Jacques-Philippe MORILLON

Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la Société de gestion observe 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.

## 36. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Ont été désignés comme Commissaires aux Comptes, pour six exercices, soit jusqu'à l'assemblée de 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019 :

- en tant que titulaire : Deloitte & Associés, situé 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200)
- en tant que suppléant : BEAS, situé 195 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200)

## 37. EXPERT IMMOBILIER

Crédit Foncier Expertise, dont le siège social est à PARIS (75001) – 19, rue des Capucines, a été nommée en qualité d'Expert Immobilier de la SCPI par l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 juillet 2012 pour une durée de quatre ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

## 38. INFORMATION

Toute information est communiquée par :

Le Service Client Produits nominatifs
128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
01.53.62.40.60

## 39. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

La Française Real Estate Managers représentée par Xavier LEPINE.

## 8. DECISION DE NON TRANDSFORMATION EN ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPCI)

Dans la continuité de la modernisation de la pierre papier, le législateur a souhaité, en 2005, faire évoluer le marché vers un nouveau support en créant l'OPCI (Organisme de Placement collectif immobilier). Doté d'atouts supplémentaires en termes de liquidité du marché des parts, de fiscalité et de souplesse de gestion, l'OPCI était initialement appelé à se substituer, à terme, à la SCPI. Mais, devant l'attachement confirmé des épargnants au produit, il a été décidé de faire coexister ces deux véhicules d'épargne, la SCPI et l'OPCI, qui répondent chacun à des attentes des investisseurs et peuvent en outre être complémentaires dans leur patrimoine. Néanmoins, les associés des SCPI restaient tenus, en application des dispositions de l'article L.214-119 du Code Monétaire et Financier, de se prononcer, réunis en assemblée générale extraordinaire, sur la possibilité de transformer leur société en OPCI. Cette transformation devait impérativement intervenir avant le 18 avril 2012 pour permettre sa réalisation sans frais directs et indirects, telle que prévue par les textes.

Les associés de la SCPI MULTIHABITATION 4, réunis en assemblée générale extraordinaire le 7 juillet 2011 ont rejeté, à la majorité, la transformation de leur société en OPCI.

**MULTIHABITATION 4**
Société civile de placement immobilier au capital de 30 470 000 €
Siège social : 173 boulevard Haussmann - 75008 PARIS
500 138 136 RCS PARIS

## PREAMBULE

## AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « Borloo », vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe 2 de l'introduction -Politique d'investissement- de la présente note. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale : en effet, l'économie d'impôts dépend de votre taux et de votre régime d'imposition ;
- il s'agit d'un placement à long terme. Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier logement acquis au moyen de la souscription.
- la liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut à ce jour être transmis, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.
- Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :
- des dividendes qui vous seront versés. Ceux-ci dépendent des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi) ;
- du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au paragraphe 2 de l'introduction -Politique d'investissement et au chapitre V-I La Société de la présente note). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

Ce risque se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.
La survenance d'un tel événement ou d'une telle situation peut également conduire à une modification de la stratégie d'investissement de la SCPI, y compris l'exclusion de certains actifs immobiliers lorsque les couts de remédiation sont disproportionnés par rapport à la valeur de l'actif.

Plus précisément, les effets négatifs des risques de durabilité peuvent affecter la SCPI, notamment par :

1) une baisse des revenus ;
2) des coûts plus élevés ;
3) des dommages ou une dépréciation de la valeur des actifs ;
4) coût du capital plus élevé ; et
5) amendes ou risques réglementaires.

En raison de la nature des risques de durabilité et de sujets spécifiques tels que le changement climatique, la probabilité que les risques de durabilité aient un impact sur les rendements des produits financiers est susceptible d'augmenter à plus long terme.

## INTRODUCTION

### 1) RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS

Après avoir créé les SCPI « Robien »Multihabitation et Multihabitation 2, puis la SCPI « Robien recentré » Multihabitation 3, Le Groupe La Française et la Compagnie Financière du Crédit Mutuel ont souhaité permettre à leur clientèle de bénéficier de l'amortissement relevant du dispositif « Borloo ».

La SCPI Multihabitation 4 a ainsi été constituée avec la participation de certains de leurs clients qui les avaient sollicités à cette fin.

La Société de Gestion de la SCPI est la Société La Française Real Estate Managers (anciennement dénommée UFG Real Estate Managers), filiale du Crédit Mutuel Nord Europe, qui gère diverses SCPI à vocations multiples.

### 2) POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

L'article 40 de la loi portant engagement national pour le logement crée le régime « Borloo », c'est à dire un amortissement fiscal pendant neuf ans avec la possibilité de prorogation au cours de deux périodes triennales, basé sur 95 % du montant de la souscription, et calculé aux taux de 6 % pendant les sept premières années et de 4 % pendant les deux années suivantes.

Se référant à ces dispositions, la SCPI Multihabitation 4 se propose de se constituer à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles de province, un patrimoine immobilier locatif destiné à la location non meublée à usage de résidence principale des locataires et ouvrant droit, aux Associés, au bénéfice de l'amortissement relevant du dispositif « Borloo ».

Dans cet objectif, la Société investira 95 % de la souscription, appréciés sans tenir compte des frais de collecte, exclusivement dans des logements neufs ou en l'état futur d'achèvement. Elle prendra l'engagement de louer ces logements non meublés à usage de résidence principale pendant une durée de neuf ans en respectant les plafonds de loyers et les plafonds de ressources des locataires fixés par décret.

Dès lors, et sur son option irrévocable exercée lors du dépôt de sa déclaration de revenus de l'année de sa souscription, le souscripteur pourra bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement dans les conditions suivantes :

**Base de la déduction**

La déduction au titre de l'amortissement est basée sur 95 % du montant de la souscription.

**Montant de la déduction**

Cette déduction est égale à 6 % pendant les sept premières années et à 4 % les deux années suivantes de 95 % du montant de la souscription.

Au terme de ces 9 ans d'amortissement, l'Associé aura ainsi bénéficié d'une déduction totale correspondant à 50 % de 95 % du montant de sa souscription, soit 47,50 % du montant qu'il aura effectivement investi.

Par la suite, et tant que les conditions de loyer et de ressources des locataires restent remplies, les textes prévoient la possibilité de continuer à bénéficier, au cours de deux périodes triennales, d'un complément de déduction annuel déterminé au taux de 2,50 %.

La SCPI Multihabitation 4 étant constituée pour une durée supérieure à 9 ans, il est ici précisé que les Associés seront expressément réunis en Assemblée Générale avant la fin de la neuvième année d'amortissement des premiers souscripteurs, afin de se prononcer sur le maintien ou non, à l'expiration de l'engagement de location, des conditions de loyer et de ressources des locataires, qui autorisent la prorogation du dispositif fiscal.

Dès lors, la possibilité, après la période d'amortissement de 9 ans, de bénéficier de la déduction complémentaire au taux annuel de 2,50 % sera subordonnée à la décision des Associés.

**Déduction spécifique**

Pendant toute la période d'engagement de location, les associés bénéficient d'une déduction spécifique de 30 % de la quote-part des revenus bruts correspondant à leurs droits.

Point de départ de la période d'amortissement

La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois qui suit celui de la souscription. Cette période est par conséquent déterminée de date à date.

**Obligation de détention des parts**

L'option pour le bénéfice de la déduction comporte l'engagement de l'Associé de conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'expiration de la période couverte par l'engagement de location de la Société afférent au dernier logement acquis au moyen de la souscription et mis en location. L'engagement de la Société, qui est d'une durée de neuf ans, doit en effet être pris logement par logement.

Le non-respect de cette obligation de conservation des parts entraînera pour l'Associé la réintégration de l'ensemble des amortissements déduits dans son revenu net foncier de l'année au cours de laquelle survient cet événement.

En conséquence, l'attention des souscripteurs est expressément attirée sur le fait que le placement en parts de la SCPI Multihabitation 4 est un investissement à long terme.

A cet égard, il est indiqué que pour tenir compte :

- des délais d'investissement des fonds, étant rappelé que les fonds, en application des textes, doivent être intégralement investis dans les dix-huit mois de la clôture de chaque augmentation de capital,
- des délais d'achèvement des immeubles puis de leur mise en location, qui doit intervenir dans les douze mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure,
- de l'engagement de location de 9 ans qui doit être pris par la Société, logement par logement,

la durée de conservation des parts par chaque Associé est estimée à environ 12 ans à compter de sa souscription.

Compte tenu de cette estimation de la durée au-delà de laquelle chaque Associé devrait être dégagé de l'obligation de conservation de ses parts et, par suite, de toute remise en cause des amortissements déduits, la SCPI

Multihabitation 4, expressément créée en vue de permettre aux Associés de bénéficier de cet avantage fiscal, est été constituée pour une durée de 13 ans, durée qui a été portée à 15 ans par l'Assemblée Générale extraordinaire du 3 juillet 2014.

**Rendement**

Dans le cadre du dispositif « Borloo », les plafonds de loyers fixés par décret, ont été augmentés pour se rapprocher des loyers du marché. De ce fait, lorsque le patrimoine sera constitué et loué, les associés de la SCPI devraient bénéficier d'un rendement proche de celui habituellement offert par les immeubles d'habitation, soit 3,5 % à 4 %. Le rendement apparent sera en outre majoré par l'effet fiscal de l'amortissement.

Dans le cas où la Société de Gestion sélectionnerait de nouveaux investissements, cette dernière analysera les principales incidences négatives de ses actifs sur la durabilité externe, en procédant notamment à un audit ESG avant toute acquisition.

La SCPI reportera de manière annuelle sur les incidences négatives que pourraient avoir ses actifs sur le réchauffement climatique et la biodiversité, en reportant sur les indicateurs suivants :

Réchauffement climatique
• Les émissions de Gaz à Effet de Serre générés par les actifs immobiliers du fonds de plus de 1 000m² (scope 1 et 2)
• Les consommations énergétiques par m² générés par les actifs immobiliers du fonds de plus de 1 000 m²

Biodiversité
• L'exposition aux actifs immobiliers non équipés d'installations de tri des déchets et non couverts par un contrat de récupération ou de recyclage des déchets
• L'exposition aux actifs immobiliers utilisant des produits phytosanitaires sur leurs espaces verts

Deux indicateurs obligatoires seront également suivis :
• L'exposition aux combustibles fossiles par le biais des actifs immobiliers
• L'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique

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.

## 3) CAPITAL

### 3.1 Capital initial

Le capital initial de la SCPI Multihabitation 4, s'élevait à 760 000,00 €, divisé en 608 parts de 1 250,00 € de nominal chacune, a été souscrit le 14 septembre 2007 par les fondateurs, lesquels ont en outre versé une prime d'émission de 250,00 € par part.

Conformément à l'article L214-86 du Code Monétaire et Financier, ces parts, ainsi détenues par les fondateurs, sont inaliénables pendant trois 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 qui suit le mois de souscription.

Depuis le 30 mars 2009, date de constatation de la réalisation de l'augmentation de capital, le capital social effectif s'élève à trente millions quatre-cent soixante-dix mille euros (30 470 000 €), divisé en vingt-quatre mille trois cent soixante-seize (24 376) parts d'une valeur nominale de mille deux cent cinquante euros (1 250 €).

### 3.2 Capital social statutaire

Le capital social statutaire, qui constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues, est fixé à 70 000 000,00 euros.

Ainsi qu'il est précisé ci-après, au chapitre "Conditions Générales de Souscription", ce capital maximum doit être souscrit par le public à hauteur de 15 % au moins de son montant dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription.

## 4) RESPONSABILITE DES ASSOCIES

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et ainsi que l'autorise l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier, les statuts de la SCPI prévoient que la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

## I. CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

### 1) 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 double exemplaire, dont l'un demeure entre les mains du souscripteur,
- les statuts de la Société,
- le rapport annuel du dernier exercice,
- le bulletin trimestriel en vigueur à la date de souscription.

### 2) MODALITES DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

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

- comptable
- de réalisation, soit la valeur vénale des immeubles majorée de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale résulte d'une expertise quinquennale des immeubles réalisée par un expert immobilier 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 du Commissaire aux Comptes.

- de reconstitution, soit la valeur de réalisation ci-dessus augmentée des frais afférents à une reconstitution de la Société.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

En cours d'exercice, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.

Le prix de souscription 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. Il nécessite une actualisation de la note d'information soumise au visa.

### 3) MODALITES DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le prix des parts, prime d'émission incluse, doit être totalement libéré à la souscription.

### 4) PARTS SOCIALES

#### 4.1 Valeur nominale

La valeur nominale des parts est de 1 250,00 €. Les parts sociales sont nominatives et pourront être représentées par des certificats de parts valant attestations de propriété, établis au nom des Associés.

Ces certificats ne sont pas cessibles et doivent être restitués à la Société préalablement à toute transaction 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 Société.

#### 4.2 Forme des parts

Le prix d'émission comprend la valeur nominale de la part de 1 250,00 € majorée d'une prime d'émission destinée à préserver par son évolution l'égalité entre anciens et nouveaux Associés.

Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles.

Le montant de la prime d'émission sera fixé par la Société de Gestion et indiqué dans le bulletin de souscription et le bulletin trimestriel d'information.

## 5) NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

Le minimum de souscription, pour tout nouvel associé, est de 5 parts.

## 6) LIEUX DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

Les souscriptions et les versements sont reçus :

- auprès des prescripteurs,
- auprès des guichets des Caisses de Crédit Mutuel,
- au siège de la Société de Gestion.

## 7) JOUISSANCE DES PARTS

Les parts souscrites portent jouissance le premier jour du mois qui suit le mois de souscription.

## 8) DETAIL DES CONDITIONS DE LA PREMIERE SOUSCRIPTION OUVERTE AU PUBLIC A COMPTER DU 12 OCTOBRE 2007 ET CLOTUREE LE 30 MARS 2009

### 8.1 Montant de l'augmentation de capital

La première augmentation de capital a été ouverte pour un montant de trente-trois millions trois-cent trente-deux mille cinq cent euros (33 332 500 €), représentant 26 666 parts nouvelles plus six millions six-cent soixante-six mille cinq cent euros (6 666 500 €) de prime d'émission.

Ladite augmentation de capital a été clôturée en date du 30 mars 2009 après avoir porté le montant du capital social de sept cent soixante mille euros (760 000 €) à trente millions quatre-cent soixante-dix mille euros (30 470 000 €), divisé en vingt-quatre mille trois cent soixante-seize (24 376) parts d'une valeur nominale de mille deux cent cinquante euros (1 250 €)

### 8.2 Prix de souscription d'une part

Le prix de souscription d'une part à la date d'ouverture au public était de 1 500,00 € se décomposant comme suit :

- Nominal 1 250,00 €
- Prime d'émission 250,00 €
- Prix de souscription 1 500,00 €

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

La commission de souscription qui, ainsi que précisé au chapitre III - Frais, correspond à 10,50 % TTC du prix de souscription, soit 157,50 € TTC, est prélevée sur la prime d'émission (au taux de TVA en vigueur entre 2007 et 2009).

### 8.3 Période de souscription

La souscription a été reçue entre le 12 octobre 2007 et le 30 mars 2009

### 8.4 Souscription inférieure à 15 % du capital statutaire maximum

Conformément à l'article L214- 116 du Code Monétaire et Financier, le capital maximum fixé par les statuts, soit 70 000 000,00 € devait avoir été souscrit par le public à concurrence de quinze pour cent au moins, soit 10 500 000,00 € dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription, soit le 12 octobre 2008. Cette obligation a été respectée et la

garantie bancaire approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers ,délivrée par la Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe, a été levée.

## II. MODALITES DE SORTIE

### 1) DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES AUX CESSIONS

Il convient de souligner que :

- les Associés ont l'obligation, sous peine de réintégration des amortissements déduits, de détenir leurs parts jusqu'à l'expiration de l'engagement de location de la Société afférent au dernier logement acquis au moyen de leur souscription.
- le bénéfice de la déduction n'est pas transmissible au cessionnaire sur le marché des parts, car il est réservé aux Associés qui souscrivent en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital.

Si l'Associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de la période couverte par son engagement de conservation des titres, l'avantage fiscal dont il a bénéficié est en effet remis en cause.

Ceci ayant été rappelé, la cession de parts peut s'effectuer soit directement par le porteur de parts, soit par l'intermédiaire du registre des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la Société.

Les cessions directes de l'Associé et les transmissions par décès ou par suite de liquidation de communauté sont constatées selon les formes habituelles.

- La cession des parts à un acquéreur déjà Associé est libre. Il en est de même de la transmission des parts par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux et de cession soit à un conjoint, à un ascendant ou un descendant. La Société de Gestion doit toujours être avisée de la cession par le cédant ou de la transmission des parts par leur bénéficiaire.
- La cession à un acquéreur non-Associé est soumise à l'agrément de la Société de Gestion. La demande d'agrément indiquant les nom, prénoms et adresse du cessionnaire, le nombre des parts dont la cession est envisagée et le prix offert, est notifiée à la Société.

Cet agrément dont le refus restera exceptionnel résulte soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire, la Société de Gestion est tenue, dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé soit par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du Code Civil.

Si, à l'expiration du délai prévu à l'alinéa précédent, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

#### 1.1 Registre des transferts

Pour toute transcription de mutations ou de cessions sur le registre des Associés, les certificats représentatifs des parts délivrés doivent être restitués à la Société.

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

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 des 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 maire ou notaire.
- De la justification du paiement des droits d'enregistrement (actuellement 5 %).

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

### 1.2 Effet de la cession

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

### 1.3 Droits d'enregistrement

Les droits d'enregistrement sont actuellement de 5 % du montant de la transaction.

### 1.4 Délai de versement des fonds

Le versement des fonds à l'Associé intervient :

- pour toute cession de gré à gré : directement entre les Associés.
- pour toute cession réalisée à partir du registre des ordres d'achat et de vente : dans un délai de 15 jours maximum après l'exécution de l'ordre.

### 1.5 Revente des parts

La société ne garantit pas la revente des parts.

## 2) REGISTRE DES ORDRES DE VENTE ET D'ACHAT

La Société de gestion assure l'animation, le fonctionnement et le traitement du marché des parts.

En conséquence, tout Associé peut adresser à la Société de gestion, suivant les formulaires de mandat mis à disposition des intéressés par ladite Société, un ordre de vente pour tout ou partie de ses parts et toute personne peut, de même, adresser un ordre d'achat de parts.

Ces ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un an. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.

**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 ladite instruction de l'Autorité des Marchés Financiers. 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 s'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 deux périodes de confrontation, les ordres de vente étant quant à eux d'une durée d'un an, sauf annulation ou prorogation,
- 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 à la charge de l'acquéreur et la commission de cession supportée par le vendeur.

L'acquéreur devra exprimer son prix maximum offert, hors les droits d'enregistrement, sachant que le vendeur recevra ce prix offert sous déduction de la commission de cession dont il est redevable, et que la somme nette revenant ainsi au cédant constituera le prix d'exécution. Le taux de la commission de cession étant de 5 % HT (augmenté le cas échéant de la TVA au taux en vigueur), tel que stipulé au chapitre – Frais - ci-après, le prix d'exécution correspondra au prix offert par l'acquéreur diminué de la commission de cession, base sur laquelle ce dernier acquittera, en supplément de son prix, les droits d'enregistrement au taux en vigueur (actuellement de 5 %).

Le vendeur devra exprimer son prix minimum proposé, commission de cession incluse, sachant que la somme lui revenant sera nette de ladite commission de cession et constituera son prix minimum d'exécution déduction faite de l'éventuelle plus-value réalisée sur cette cession.

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 majoré des droits d'enregistrement correspondants.

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 inscrits 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 sur le site internet du Groupe La Française www.lafrancaise-group.com ou sur simple appel téléphonique au 01 53 62 40 60 où ces informations seront disponibles en permanence.

**2.1 Périodicité des prix d'exécution**

Le prix d'exécution est celui auquel peut s'échanger le plus grand nombre de parts. Exprimé hors la commission de cession supportée par le vendeur et hors les droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur, il correspond à la somme revenant au vendeur.

Ce prix, le jour de son établissement, et les quantités de parts échangées sont rendus publics (internet, téléphone au 01 53 62 40 60). 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.

La Société de Gestion procèdera à l'établissement du prix d'exécution chaque dernier mercredi du trimestre civil à 12 heures. Dans l'hypothèse où le mercredi considéré serait un jour férié, l'établissement du prix d'exécution interviendrait le premier jour ouvré suivant.

Pour participer à la confrontation le dernier mercredi d'un trimestre civil donné, les ordres devront avoir été reçus par la société de gestion et horodatés au plus tard la veille à 15 heures. Dans l'hypothèse où cette date limite de réception s'avérerait être un jour non ouvrable, la date limite de réception serait automatiquement avancée au plus proche dernier jour ouvré qui précède.

Tout ordre :

- reçu et horodaté après cette limite sera considéré comme enregistré pour la période suivante,
- 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.

Dans le cas où la périodicité du prix d'exécution devrait être modifiée en raison des contraintes du marché, 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 (site internet et téléphone au 01 53 62 40 60) dans les mêmes délais.

Il est ici précisé que, si la Société de Gestion était empêchée, pour quelque motif que ce soit, de procéder à l'établissement du prix d'exécution au jour et à l'heure fixés (notamment en cas de défaillance informatique…), la détermination du prix d'exécution de la période interviendrait dès que possible sans qu'il y ait pour autant modification de la périodicité.

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, hors droits d'enregistrement, le plus élevé,
- de ventes inscrites au prix, commission de cession incluse, 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.

**2.2 Mode de transmission des ordres**

Les ordres peuvent être adressés directement à la Société de gestion ou à un intermédiaire, c'est-à-dire toute personne morale ou physique qui, à raison de son activité professionnelle, intervient dans des transactions sur des parts de SCPI.

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. Les ordres doivent être transmis par :

- lettre avec avis de réception,
- télécopie ou mail 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.

**2.3 Couverture des ordres**

L'enregistrement de l'ordre d'achat étant subordonné au règlement de la totalité du montant auquel l'ordre pourrait être exécuté majoré des droits d'enregistrement correspondants, le donneur d'ordre devra :

- accompagner son formulaire d'un chèque bancaire de ce même montant majoré des droits,
- ou, une copie de l'ordre de virement du montant majoré des droits versé sur le compte de la SCPI.

Les fonds placés sur le compte de la SCPI ne sont pas productifs d'intérêts.

S'il s'avérait que la couverture de l'ordre (chèque ou virement) ne soit pas, pour quelque motif que ce soit, honorée par la banque du donneur d'ordre, l'ordre d'achat serait purement et simplement annulé.

**2.4 Blocage du marché des parts**

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

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

## III. FRAIS

La société de gestion est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant les commissions statutaires suivantes :

### 1) LORS DES SOUSCRIPTIONS

Il est dû, par la SCPI, une commission de souscription de 8,78 % HT augmentée, le cas échéant, de la TVA au taux en vigueur (soit actuellement 20 %) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, se décomposant comme suit :

- 6,75 % HT, destinés à couvrir les frais de recherche des capitaux,
- 2,03 % HT, destinés à couvrir les frais de recherche des investissements.

### 2) POUR L'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

Une rémunération de 10 % HT maximum (soit 12 % TTC au taux actuel de TVA) du montant des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs encaissés et produits financiers nets) de la Société. Cette rémunération correspond, d'une part, aux frais administratifs et de gérance proprement dits ayant trait à la gestion des biens sociaux et, d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation et autres et leur répartition entre les Associés ainsi qu'à la gestion de la Société Civile telle que précisée dans les statuts.

### 3) POUR LES CESSIONS IMMOBILIERES

Une commission de cession calculée sur le montant de la cession immobilière est perçue par la Société de gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des cessions d'actifs immobiliers, égale à 1,25 % HT (soit 1,5 % TTC au taux de la TVA applicable au 1er janvier 2014) maximum du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier.

### 4) LORS DES CESSIONS DE PARTS

- Pour toutes cessions de parts sans son intervention ou pour toutes transmissions de parts à titre gratuit : il est dû à la Société de Gestion un forfait de 50 euros HT par cessionnaire ou par bénéficiaire.
- Pour toutes cessions réalisées par confrontation des ordres d'achat et de vente : il est dû par l'Associé-vendeur, à la Société -de gestion, une commission de cession calculée au taux de 5 % HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement payés par l'acquéreur.

## IV. FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE

### 1) REGIME DES ASSEMBLEES GENERALES

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

**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 voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la réglementation.

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

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 convocation suivante.

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 annuelle :**

- 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.

**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 ou par voie électronique 25 jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la réglementation.

Toutefois, lorsque le capital de la Société 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 7600000euros 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.

**Modalités de décision**

Le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions relevant de la compétence des Assemblées Générales Extraordinaires.

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

Pour délibérer 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 nuls 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 délibérer valablement sur le même ordre du jour quel que soit le nombre d'Associés présents, représentés ou votant par correspondance.

**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.

## 2) DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA REPARTITION DES BENEFICES

### 2.1 Dispositions générales

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.

### 2.2 Acomptes semestriels

Conformément aux statuts, en cours d'exercice et avant approbation des comptes, la Société de Gestion peut décider de la mise en paiement d'acomptes sur les dividendes lorsqu'un bilan, établi en cours ou en fin d'exercice et certifié par le Commissaire aux Comptes, fait apparaître que la Société a réalisé au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires et déduction faite s'il y a lieu des pertes antérieures, et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

La Société de Gestion envisage, dès que ces conditions sont réunies, de procéder à la mise en paiement d'acomptes, dans les quarante-cinq jours de la clôture des comptes semestriels.

## 3) PROVISION POUR GROSSES REPARATIONS

La provision pour grosses réparations est destinée à faire face aux dépenses de gros entretien et de grosses réparations nécessitées par l'état des immeubles.

La provision est dotée chaque année d'un montant correspondant à 3 % des loyers quittancés de l'exercice en cours.

## 4) CONVENTIONS PARTICULIERES

Toute convention intervenant entre la Société 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

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions fiscales françaises actuellement applicables, sous réserve de toutes modifications ultérieures. Une note complétant le régime fiscal présenté ci-dessous pourra être mise en ligne sur le site Internet de la société de gestion si cela est rendu nécessaire par le déploiement de la politique d'investissement.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que la taxation des plus-values et revenus éventuels peut être dépendante de la situation fiscale personnelle des investisseurs.

En cas de modification de la législation fiscale ou de note complémentaire mise en ligne sur le site Internet du Groupe La Française (www.lafrancaise-group.com), les Associés seront tenus informés par le bulletin d'information trimestriel.

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

Les associés des SCPI, qu'ils soient personnes physiques ou personnes morales, sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou à l'impôt sur les sociétés (s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt), sur la part des bénéfices sociaux correspondant à leurs droits dans la SCPI.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits par le placement des capitaux en attente d'investissement. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre.

En l'état actuel de la législation fiscale française, les dispositions suivantes s'appliquent aux personnes physiques et morales résidentes de France :

### 5.1. Revenus locatifs

#### 5.1.1. Régime général

a) Personnes physiques

Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers.

Les déficits fonciers, lorsqu'ils existent, provenant des dépenses déductibles autres que les intérêts d'emprunts, sont imputables sur le revenu global de la même année dans la limite annuelle de 10 700 €. Dans un tel cas, l'associé a l'obligation de conserver ses parts pendant trois ans à partir de l'année d'imputation du déficit. La fraction du déficit supérieure à cette limite de 10 700 €, ainsi que celle correspondant aux intérêts d'emprunts, sont imputables sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Les revenus fonciers provenant des parts de la SCPI peuvent être soumis, sous certaines conditions, au régime du micro-foncier.

La souscription de parts de SCPI Duflot et la réduction d'impôt qui s'y rattache n'excluent pas le souscripteur du bénéfice du régime micro-foncier. Ce régime s'applique de plein droit lorsque le souscripteur détient également, par ailleurs, au moins un bien immobilier donné en location nue, et que le total de ses revenus bruts fonciers n'excède pas 15 000 euros au titre de l'année d 'imposition.

b) Personnes morales

Si l'associé est une personne morale soumise à l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprise industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du Code général des impôts.

**Dispositif Borloo**

Le dispositif «Borloo» permet aux Associés qui souscrivent au capital initial ou aux augmentations de capital des SCPI, de bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement de leurs souscriptions ainsi que d'une déduction spécifique de 30 % du montant de leur quote-part de revenus bruts pendant la période d'engagement de location.

Basée sur 95 % du prix de souscription et s'appliquant sur option irrévocable de l'Associé exercée lors du dépôt de sa déclaration des revenus de l'année de sa souscription, la déduction au titre de l'amortissement est égale à 6 % pendant les sept premières années et à 4 % pendant les deux années suivantes. Ensuite et tant que les conditions de loyers et de ressources des locataires restent respectées, l'Associé peut bénéficier, pendant deux périodes triennales, d'une déduction complémentaire au taux annuel de 2,50 %.

Durant la période d'application de l'amortissement :

- les dépenses d'amélioration sont déductibles dans les conditions de droit commun,
- les dépenses de reconstruction et d'agrandissement pour lesquels une souscription n'a pas été ouverte n'ouvrent pas droit à une déduction au titre de l'amortissement.

L'octroi de cet avantage est toutefois subordonné à la condition que 95 % de la souscription, appréciés sans tenir compte des frais de collecte, servent exclusivement à financer l'acquisition de logements neufs ou en l'état futur d'achèvement et à l'engagement de :

- la Société de louer les logements acquis non meublés pendant 9 ans à usage de résidence principale des locataires en respectant les plafonds de loyers et les plafonds de ressources des locataires fixés chaque année par décret.

Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

Lorsqu'une souscription est affectée à la réalisation de plusieurs investissements, l'engagement de location de la Société doit être pris distinctement pour chaque logement.

La Société se doit de fournir à chacun des Associésen temps utiles une attestation en double exemplaire justifiant notamment, pour l'année précédente, les parts détenues.

- l'Associé de conserver la totalité de ses parts jusqu'à l'issue de la période de l'engagement de location souscrit par la Société pour le dernier logement acquis au moyen de sa souscription.

L'engagement du porteur de parts est constaté sur un document joint à la déclaration des revenus de l'année au cours de laquelle les parts ont été souscrites.

Si l'Associé cède tout ou partie de ses parts avant l'expiration de la période couverte par son engagement de conservation des titres, l'avantage fiscal est remis en cause par la reprise dans ses revenus, l'année où survient cet événement, de la déduction au titre de l'amortissement de sa souscription dont il a bénéficié.

Si la cession des parts intervient au cours de l'une ou l'autre des deux périodes triennales de prorogation du régime, seules les déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période concernée sont remises en cause.

### 5.2. Revenus financiers

a) Personnes physiques

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 revenus sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers.

Les produits de placement à revenu fixe perçus depuis le 1er janvier 2013 par les personnes physiques sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

En application des dispositions de la loi de finances pour 2013 n°2012-1509 du 29 décembre 2012, ces revenus financiers font l'objet d'un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24%. Ce prélèvement est obligatoire mais non libératoire de l'impôt sur le revenu : il s'impute sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours duquel il a été opéré et s'il excède l'impôt dû, l'excédent est restitué.

Par exception, les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont :

- le revenu fiscal de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour les contribuables célibataires (et à 50 000 € pour les contribuables soumis à une imposition commune), peuvent, sur leur demande expresse, être dispensés de l'application du prélèvement forfaitaire de 24 %. Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédente.

- les intérêts et autres produits de placement à revenus fixes n'excèdent pas 2 000 € au titre d'une année, peuvent opter, lors du dépôt de leur déclaration d'ensemble de revenus, pour l'imposition de ces revenus financiers au taux forfaitaire de 24 %, le prélèvement effectué à titre d'acompte devenant dans un tel cas libératoire.

Le taux du prélèvement à la source est actuellement de **24 %**, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux, au taux global actuel de **15,50 %**. Le prélèvement total est ainsi de **39,50 %** pour les certificats de dépôt et pour les comptes à terme (la Société de gestion répartit les disponibilités entre ces deux formules en fonction du calendrier des investissements en privilégiant les certificats de dépôt dans la mesure des possibilités du marché).

b) Personnes morales

Tout comme pour les revenus fonciers, si l'associé est passible de l'impôt sur les sociétés, ou si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif d'entreprises industrielle ou commerciale, le revenu imposable est déterminé conformément aux règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux.

Cette imposition n'est pas applicable aux organismes sans but lucratif visés au 5 de l'article 206 du Code général des impôts, ni aux sociétés de personnes régies par l'article 8 du Code général des impôts.

### 5.3 Plus-values sur cessions de valeurs mobilières

a) Personnes physiques

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières (Fonds Communs de Placement ou SICAV).

Les plus-values réalisées, lors des cessions de valeurs de mobilières, sont imposées au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Sous certaines conditions, un abattement pour durée de détention est susceptible de s'appliquer.

Les prélèvements sociaux, dont la CSG qui est déductible du revenu global à hauteur de 5,1 %, sont toutefois calculés sur les plus-values brutes réalisées, avant prise en compte de l'abattement pour la durée de détention.

b) Personnes morales

Le régime d'imposition des plus-values de cessions de valeurs mobilières des particuliers est applicable aux personnes morales régies par l'article 8 du Code Général des Impôts.

Pour les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

### 5.4 Plus-values immobilières

a) Personnes physiques

**Les plus-values sur cession de parts de la SCPI**

Le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est applicable en cas de cession par un associé de parts de la SCPI.

D'une façon générale, la plus-value, lors de la revente des parts de la SCPI, est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition des parts majoré des frais d'acquisition (pris en compte pour leur montant réel).

Cette plus-value est réduite par l'application d'un abattement progressif, fixé ainsi qu'il suit :

| Durée de détention (date à date) | Taux d'abattement applicable chaque année de détention | |
|---|---|---|
| | Assiette pour l'impôt sur le revenu | Assiette pour les prélèvements sociaux visés au 5.1.5 ci-dessous |
| Moins de 6 ans | 0% | 0% |
| De la 6ème année à la 21ème année | 6% | 1,65% |
| 22ème année révolue | 4% | 1,60% |
| Au-delà de la 22ème année | | 9% |

Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée :

- Au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- Au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

La plus-value nette, après abattement, est imposée à l'impôt sur le revenu au taux de **19 %,** auquel s'ajoute, uniquement pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros, une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €.

Les prélèvements sociaux, au taux actuellement en vigueur de **15,50 %,** s'ajoutent également au taux d'imposition.

L'impôt correspondant est acquitté dans un délai maximum d'un mois à compter de la cession.

La règle selon laquelle la plus-value n'est pas imposable lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000 € n'est pas applicable en cas de cession de parts de la SCPI.

**Les plus-values sur cession d'immeubles par la SCPI**

Dans le cas des cessions d'immeubles de la Société, le régime d'imposition des plus-values des particuliers, visé aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, est également applicable. Cependant :

- aucune plus-value n'est imposable, lorsque le montant de la cession est inférieur ou égal à 15 000,00 €, 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,
  - des dépenses de construction, reconstruction, agrandissement et amélioration pour leur montant réel (ou d'un montant forfaitaire de 15 % du prix d'acquisition si l'immeuble est cédé plus de cinq ans après son acquisition).

La plus-value brute est réduite de l'abattement progressif tel que précisé au paragraphe ci-dessus relatif aux plus-values sur cession de parts de la SCPI.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant au taux de 19 %, majoré de la surtaxe, s'il y a lieu, de 2 à 6 % et des prélèvements sociaux, 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.

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.

b) Personnes morales

Le régime d'imposition des plus-values immobilières des particuliers est applicable aux personnes morales régies par l'article 8 du Code général des impôts.

Les plus ou moins-values imposables au nom des personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés doivent être comprises dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun.

### 5.5 Prélèvements sociaux

Les prélèvements sociaux actuellement en vigueur représentent un taux global de **15,5 %** se décomposant comme suit :

- la Contribution Sociale Généralisée (C.S.G), au taux de 8,2 %,
- la Contribution au Remboursement de la Dette Sociale (C.R.D.S), au taux de 0,5 %,
- le prélèvement social de 4,5 %,
- la contribution de solidarité, additionnelle au prélèvement social, au taux de 0,3 %,
- la Contribution de revenu de solidarité active (RSA), au taux de 2 %.

### 5.6 Impôts de solidarité sur la fortune (ISF)

Les contribuables dont le patrimoine excède 1 300 000 € au 1er janvier 2014 sont assujettis à l'ISF.

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur au 1er janvier 2014 des parts de SCPI. A cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable.

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'ISF.

S'agissant des modalités déclaratives, seuls les contribuables dont le patrimoine est supérieur à 2 570 000 € sont tenus de souscrire une déclaration d'ISF. Les personnes imposables dont le patrimoine est compris entre 1 300 000 € et 2 570 000 € mentionnent simplement le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de SCPI) sur leur déclaration annuelle de revenus.

## 6) MODALITES 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, le bulletin de souscription, les statuts, le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel sont remis au souscripteur.

### 6.1 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.

### 6.2 Bulletin d'information

Le bulletin d'information fait ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre après trimestre, 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 trimestre.

## 7) MODALITES DU DEMARCHAGE ET DE LA PUBLICITE

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 du Code Monétaire et Financier (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 prévoient la limitation de la responsabilité de chaque Associé au montant de sa part dans le capital. Les statuts de la SCPI Multihabitation 4 prévoient cette limitation.

Pour le démarchage des parts de la SCPI

Multihabitation 4, il sera fait appel aux prescripteurs habituels du groupe La Française habilités à démarcher au sens de l'article L 341-3 précité du Code Monétaire et Financier.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

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

# V. ADMINISTRATION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

## 1) LA SOCIETE

| | |
|---|---|
| Dénomination sociale : | MULTIHABITATION 4 |
| Siège social : | 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS |
| Nationalité : | Française |
| Forme : | Société civile de placement immobilier autorisée à faire publiquement appel à l'épargne régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants et des articles R 214-130 et suivants du Code Monétaire et Financier, et tous textes subséquents. |
| Statuts : | Déposés au greffe du tribunal de commerce de Paris le 10 juillet 2006. |
| Objet social : | Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif |
| RCS : | 500 138 136 RCS Paris |
| Durée de la Société : | 15 ans à compter de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée par une Assemblée Générale Extraordinaire des associés. |

Exercice social : du 1er janvier au 31 décembre- Par exception, le 1er exercice social commence à la date d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS pour s'achever le 31 décembre 2008.

Capital initial : 760 000,00 €

Capital statutaire : 70 000 000 €

## 2) SOCIETE DE GESTION

**Dénomination :** **La Française Real Estate Managers**
**Siège social :** 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
**Nationalité :** Française
**Forme Juridique :** S.A.S
**N° de RCS :** 399 922 699 RCS PARIS
**Objet Social** en France et à l'étranger concourir à la réalisation de toutes opérations ayant comme objet :

- la création, la gestion, la commercialisation de tous produits de placement pour compte de tiers,
- la gestion de toutes sociétés dans le cadre de cette activité et dans l'intérêt exclusif des Associés desdites Sociétés,
- le conseil en investissement et en gestion de patrimoine,
- l'activité de transaction immobilière à l'exclusion de toutes prestations pour le compte des Sociétés gérées,
- la participation par tous moyens à toutes entreprises ou à toutes Sociétés créées ou à créer dont l'objet serait de concourir à la réalisation de l'objet social.

**Capital :** 1 290 960 € réparti comme suit :

| | |
|---|---|
| Groupe La Française | 96,691 % |
| CRCM de Loire-Atlantique et du Centre Ouest | 1,609 % |
| CRCM du Centre | 1,128 % |
| CRCM Anjou | 0,565 % |
| Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe | 0,007 % |

**Membres du Directoire**

- Philippe DEPOUX, Président
- Thierry MOLTON, Directeur Général
- David RENDALL, Membre du directoire
- Franck MEYER, Membre du directoire
- Guillaume ALLARD, Membre du directoire
- Thierry GORTZOUNIAN, Membre du directoire

**Membres du Conseil de Surveillance**

- Groupe La Française, Président
- Pascale AUCLAIR
- CAISSE REGIONALE DU CREDIT MUTUEL DE LOIRE ATLANTIQUE ET DU CENTRE-OUEST
- CAISSE FEDERALE DU CREDIT MUTUEL NORD EUROPE

**Agrément délivré par l'AMF** : GP-07000038 en date du 26 juin 2007 : société de gestion de portefeuille habilitée à gérer des OPCI et des SCPI
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Conformément à la règlementation, il est précisé que les risques éventuels en matière de responsabilité civile auxquels est exposée la Société de Gestion dans le cadre de ses activités sont couverts par des fonds propres supplémentaires suffisants calculés et ajustés à fréquence régulière.

**Commissaires aux comptes :**

- Commissaire aux comptes titulaire : Mazars – Tour Exaltis – 61, rue Henri Regnault - 92075 Paris La Défense Cedex

### 3) CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Le conseil de surveillance est chargé d'assister et de contrôler la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer tous documents ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société. Il présente chaque année un rapport sur la gestion de la SCPI à l'assemblée générale ordinaire des associés.

Conformément aux statuts, il est constitué un Conseil de Surveillance de 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. Chaque année, 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 Conseil de Surveillance est composé des membres, confirmés pas l'Assemblée Générale du 5 juillet 2022 statuant sur la dissolution de la société et ce pour la durée de leurs mandats restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2025 :

- Jean-Luc BRONSART,
- Bertrand de GELOES,
- Frédéric BRINDEAU
- Marie-José DUTEURTRE,
- Jacques Léonard de JUVIGNY
- Patrick KONTZ
- François RINCHEVAL
- Olivier BLICQ
- Jacques MORILLON

Pour les nominations des membres du conseil de surveillance, la Société de gestion observe 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.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de Surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation.

### 4) COMMISSAIRES AUX COMPTES

Ont été confirmés dans leurs fonctions lors le de l'Assemblée Générale en date du 5 juillet 2022 statuant sur la dissolution de la société, pour la durée restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 :

- en tant que titulaire : Deloitte & Associés, situé 185 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200)
- en tant que suppléant : BEAS, situé 195 avenue Charles de Gaulle à Neuilly-sur-Seine (92200)

## 5) EXPERT IMMOBILIER

BPCE Expertises Immobilières (anciennement Crédit Foncier Expertise), dont le siège social est à PARIS (75001) – 19, rue des Capucines, a été confirmé en qualité d'Expert Immobilier de la SCPI par l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 juillet 2022 pour la durée restant à courir, soit à l'issue de l'Assemblée Générale de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

## 6) INFORMATION

Toute information est communiquée par :

Le Service Client Produits nominatifs
128, boulevard Raspail - 75006 PARIS
serviceclient@la-francaise.com
01.53.62.40.60

## 7) PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

La Française Real Estate Managers représentée par Philippe DEPOUX.

## 8) DECISION DE NON TRANSFORMATION EN ORGANISME DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER (OPCI)

Dans la continuité de la modernisation de la pierre papier, le législateur a souhaité, en 2005, faire évoluer le marché vers un nouveau support en créant l'OPCI (Organisme de Placement collectif immobilier). Doté d'atouts supplémentaires en termes de liquidité du marché des parts, de fiscalité et de souplesse de gestion, l'OPCI était initialement appelé à se substituer, à terme, à la SCPI. Mais, devant l'attachement confirmé des épargnants au produit, il a été décidé de faire coexister ces deux véhicules d'épargne, la SCPI et l'OPCI, qui répondent chacun à des attentes des investisseurs et peuvent en outre être complémentaires dans leur patrimoine. Néanmoins, les associés des SCPI restaient tenus, en application des dispositions de l'article L.214-119 du Code Monétaire et Financier, de se prononcer, réunis en assemblée générale extraordinaire, sur la possibilité de transformer leur société en OPCI. Cette transformation devait impérativement intervenir avant le 18 avril 2012 pour permettre sa réalisation sans frais directs et indirects, telle que prévue par les textes.

Les associés de la SCPI MULTIHABITATION 4, réunis en assemblée générale extraordinaire le 7 juillet 2011 ont rejeté, à la majorité, la transformation de leur société en OPCI.

**VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

Par application des articles L. 411-3 9° et L. 214-86 du code monétaire et financier et 422-192 du règlement général de l'AMF, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 07-27 en date du 28 septembre 2007.

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

**MULTIHABITATION 4**
Société Civile de Placement Immobilier au capital de 18 233 248 euros
En Liquidation
Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris
500 138 136 R.C.S. PARIS

# STATUTS

**MIS A JOUR SUITE A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 1ER JUILLET 2025**

## TITRE I
## FORME, OBJET, DENOMINATION, SIEGE, DUREE

### Article I : Forme

La Société est un fonds d'investissement alternatif (FIA) relevant du Code monétaire et financier (Livre II – Titre I – Chapitre IV), constitué sous la forme d'une société civile de placement immobilier régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L 214-86 et suivants et R 214-130 et suivants du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux sociétés civiles autorisées à faire offre au public par tous textes subséquents et par les présents statuts.

### Article II : Objet

La Société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
Pour les besoins de cette gestion la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114 du Code monétaire et financier.

### Article III : Dénomination

La Société a pour dénomination : MULTIHABITATION 4*.*

### Article IV : Siège social - siège administratif

Le siège social est fixé à PARIS (6ème arrondissement), 128, boulevard Raspail.

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tout autre département limitrophe, par simple décision de la Société de Gestion qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.
Le siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion.

### Article V : Durée

La Société a une durée de quinze années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

## TITRE II
## CAPITAL SOCIAL, PARTS

### Article VI : Capital social d'origine

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été procédé à une offre au public des parts sociales de la Société, est de sept cent soixante mille euros (760 000,00 €), entièrement libéré.

Depuis le 31 mars 2009, le capital social s'élève à trente millions quatre cent soixante-dix mille euros (30 470 000 €) divisé en 24 376 parts nominatives d'une valeur nominale de mille deux cent cinquante euros (1 250,00 €) chacune.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 juillet 2020 et d'une décision de la gérance du 31 juillet 2020, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 1 560 064 euros, pour le ramener de 30 470 000 euros à 28 909 936 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 64 euros par part. Le capital s'élève à vingt-huit millions neuf cent neuf mille neuf cent trente-six euros (28 909 936 €) divisé en 24 376 parts d'une valeur nominale de 1 186 euros chacune.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 juillet 2021 et d'une décision de la gérance du 26 juillet 2021, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 2 998 248 euros, pour le ramener de 28 909 936 euros à 25 911 688 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 123 euros par part. Le capital s'élève à vingt-cinq millions neuf cent onze mille six cent quatre-vingt-huit euros (25 911 688 €) divisé en 24 376 parts d'une valeur nominale de 1 063 euros chacune.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 juillet 2021 et d'une décision de la gérance du 28 janvier 2022, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 2 559 480 euros, pour le ramener de 25 911 688 euros à 23 352 208 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 105 euros par part. Le capital s'élève à vingt-trois millions trois cent cinquante-deux mille deux cent huit euros (23 352 208 €) divisé en 24 376 parts d'une valeur nominale de 958 euros chacune.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 juillet 2022 et d'une décision de la gérance du 28 juillet 2022, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 5 118 960 euros, pour le ramener de 23 352 208 euros à 18 233 248 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 210 euros par part. Le capital s'élève à dix-huit millions deux cent trente-trois mille deux cent quarante-huit euros (18 233 248 €) divisé en 24 376 parts d'une valeur nominale de 748 euros chacune.

**Article VII : Augmentation de Capital**

Les Associés fondateurs confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois par souscription en numéraire, à soixante-dix millions d'euros (70 000 000,00 €) sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Toutefois, le capital maximum de soixante-dix millions d'euros (70 000 000,00 €), ci-dessus fixé, devra avoir été souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit dix millions cinq cent mille euros (10 500 000,00 €), dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription. S'il n'est pas satisfait à cette obligation, la Société est dissoute et les Associés fondateurs ou non sont remboursés du montant de leur souscription. Cette disposition résultant d'une disposition légale ne pourra donner lieu à aucun recours.

Dès à présent, les Associés décident que chaque augmentation de capital pourra, au choix de la Société de Gestion, donner lieu à une entrée en jouissance différenciée selon la date de souscription.

De plus, les Associés délèguent tous pouvoirs à la Société de Gestion pour :

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

  - montant de la prime d'émission,
  - date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

Dans le cadre des augmentations de capital, la Société de Gestion n'est autorisée à recevoir les souscriptions de personnes étrangères à la Société que pour un minimum de cinq parts.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaits les ordres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier depuis plus de trois mois pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs conformément à l'article L 214-96 du Code monétaire et financier.

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des Associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, son montant ne pouvant toutefois en aucun cas être ramené à moins du montant minimum du capital fixé par les textes pour les sociétés civiles de placement immobilier.

**Article VIII : Prime d'émission**

En vertu du mandat qui lui est conféré par les Associés, la Société de Gestion fixe les conditions particulières de chaque augmentation de capital et, notamment, le montant de la prime d'émission.
La Société de Gestion peut également fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la souscription. Cette possibilité ne pourra être appliquée que pour autant qu'elle aura été portée à la connaissance des souscripteurs concernés.

**Article IX : Libération des Parts**

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

**Article X : Représentation des Parts sociales**

Les parts sociales sont nominatives.

Des certificats représentatifs de parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés.

Ces certificats sont incessibles.

Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de son inscription sur les registres de la Société.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts. En cas de perte, vol, destruction ou non-réception d'un certificat nominatif de parts, l'Associé devra présenter à la Société de Gestion une attestation de perte du certificat en question.

**Article XI : Responsabilité des Associés**

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

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

Par dérogation à l'article 1857 du Code civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

**Article XII : Décès – incapacité**

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

De même, l'interdiction, la déconfiture, la liquidation ou le redressement judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés ou frappés d'incapacité civile ne pourront soit au cours de la Société, soit

au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

**Article XIII : Droits des Parts**

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices, sauf ce qui est stipulé à l'article XXVI pour les parts nouvellement créées quant à l'entrée en jouissance, à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent.
Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant celui au cours duquel la cession a eu lieu : l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

La propriété d'une part emporte de plein droit, adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la Société.
Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

En cas de démembrement de propriété, le droit de vote appartient à l'usufruitier pour les décisions ordinaires et au nu-propriétaire pour les décisions extraordinaires. Toutefois, le nu-propriétaire est convoqué à toutes les Assemblées Générales.

**Article XIV : Transmission des parts – Nantissement**

**1. Cession entre vifs**

***1-1 Cession directe***

1) La cession de parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé, elle n'est alors opposable à la Société qu'après lui avoir été signifiée ou acceptée par elle dans un acte authentique.

2) La cession de parts peut aussi valablement s'opérer par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire, laquelle sera obligatoirement inscrite sur un registre spécial de la Société sous réserve des conditions imposées ci-après par les statuts.

Les parts sont librement cessibles entre Associés.
Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de Gestion, si le futur cessionnaire n'est pas présenté par elle, à l'effet d'obtenir ce consentement.

L'Associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé vendeur, par lettre.
Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un Associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la Société en vue d'une réduction de capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code civil. Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé,

l'agrément serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

### *1.2 - Cession par confrontation par la Société de Gestion des ordres d'achat et de vente*

Tout Associé peut également adresser un ordre de vente à la Société de Gestion pour ses parts, ou une partie seulement de ses parts. Les Associés et les tiers peuvent, de même, adresser à la Société de Gestion un ordre d'achat de parts.

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société dans les conditions fixées par la règlementation en vigueur. Conformément à l'article 422-205 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le délai de validité d'un ordre de vente est d'un an. Ce délai peut être prorogé dans les conditions fixées par cet article à la demande expresse de l'associé.

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

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le Registre des Associés qui est réputé constituer l'acte de cession prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Les modalités de mise en œuvre de ces dispositions et notamment les conditions d'information sur le marché secondaire des parts et la périodicité d'enregistrement des ordres et d'établissement du prix d'exécution sont fixées conformément à la règlementation en vigueur et sont précisées dans la note d'information.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné à l'article L 214-93–I du Code Monétaire et Financier représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

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

### **2. Transmission par décès**

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

A cet effet, les héritiers, ayants droit et conjoint doivent justifier de leur qualité héréditaire dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'Associé décédé est subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de Gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits d'actes établissant lesdites qualités.
Les héritiers ou ayants droit d'Associés décédés sont tenus, aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés.

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

**3. Nantissement**

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société.
La notification d'un projet de nantissement s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de Gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre.
Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2078 (alinéa 1er) du Code civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

## TITRE III
## ADMINISTRATION DE LA SOCIETE

### Article XV : Nomination de la Société de Gestion

Conformément à l'article L 214-98 du Code Monétaire et Financier, la Gérance est assurée par une Société de Gestion mentionnée à l'article L 532-9 du Code monétaire et financier qui doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

La gérance de la société est assurée pour une durée illimitée par la société La Française Real Estate Managers, société par actions simplifiée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 399 922 699, agrée en qualité de société de gestion par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP-07000038 en date du 26 juin 2007.

Les fonctions de la Société de Gestion ne peuvent cesser que par sa déconfiture, sa mise en redressement ou en liquidation judiciaire, sa révocation ou sa démission, le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

### Article XVI : Attributions et pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire autoriser tous les actes relatifs à son objet.

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

- elle prépare et réalise les augmentations de capital, fixe les modalités d'entrée en jouissance des parts nouvelles ainsi que les autres modalités de souscription de parts, notamment :
    - le montant de la prime d'émission,
    - les conditions de libération.
- elle recherche des Associés nouveaux,
- elle agrée tout nouvel Associé dans les conditions prévues par l'article XIV des présents statuts,
- elle organise l'acquisition ou la cession des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements,

- elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques,

- elle engage les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes,

- elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôt, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres,

- elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque : crée, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes et plus généralement procède à la gestion de la trésorerie de la Société,

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

- elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandats cartes, bons de poste, etc...,

- elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire,

- elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit,

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

- elle passe tous marchés et traités,

- elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités,

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

- elle perçoit pour le compte de la Société tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux Associés,

- elle gère les dépôts de garantie versés à la Société, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues,

- elle élit domicile partout où besoin sera,

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

- elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toute personne physique ou morale, pour le temps et aux prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux,

- elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables,

- elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités,

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

- elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des Associés, statue sur toutes propositions à faire et arrête leurs ordres du jour,

- elle convoque les Assemblées Générales des Associés et exécute leurs décisions,

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

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle juge utile, soumettre à l'approbation des Associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.
Toutefois, la Société de Gestion ne pourra, sans y avoir été préalablement autorisée chaque année par l'Assemblée Générale Ordinaire des Associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXII ci-après, contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, dans la limite du plafond que ladite Assemblée fixera.

La Société de Gestion, ès qualités, ne contracte à raison de la gestion aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société et n'est responsable que de son mandat.

**Article XVII : Délégation de pouvoirs**

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

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, elle peut la déléguer conformément aux dispositions de cet article.

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

**Article XVIII : Rémunération de la Société de Gestion**

**1. Répartition des frais entre la Société et la Société de Gestion**

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux ainsi que le coût des documents nécessaires aux augmentations de capital : statuts, notes d'information, bulletins de souscription, rapports annuels remis aux souscripteurs, jaquettes et certificats de parts, publicité ; elle assure par son personnel la bonne administration de la Société MULTIHABITATION 4, y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société MULTIHABITATION 4 règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, travaux d'aménagement et de réparations y compris les honoraires de gestionnaires et d'intervenants techniques, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais d'expertise, les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées, les frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance, les frais de préparation, d'édition et d'envoi des documents nécessaires à l'information des Associés : bulletins trimestriels d'information et rapports annuels et, en général, toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la Société, en ce compris les honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux, les honoraires de syndics de copropriété, de gestion des indivisions et les cotisations à tout organisme de tutelle ou professionnel des SCPI.

**2. Commission de souscription**

Il est dû à la Société de Gestion, pour la recherche des capitaux une commission de souscription égale à 8,78 % hors taxes (soit 10,536 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2014) du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription, se répartissant comme suit :

6,75 % hors taxes (soit 8,10 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2014) au titre de la recherche des capitaux,

2,03 % hors taxes (soit 2,436 % TTC au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2014) au titre de l'étude et de la recherche des investissements.

Au fur et à mesure des souscriptions la Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux.
Les souscripteurs autorisent la Société de Gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription.

**3. Commission de gestion**

La Société de Gestion règle tous les frais administratifs et de gestion proprement dite ayant trait à la gestion des biens sociaux (à l'exception des honoraires de location et de relocation des immeubles sociaux), d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société.

Il est dû à la Société de Gestion, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion, une commission de gestion égale à 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs encaissés et produits financiers nets) de la Société.

**4. Commission de cession calculée sur le montant de la cession immobilière**

Il est dû à la Société de Gestion à titre de rémunération de sa mission dans le cadre des cessions d'actifs immobiliers, une commission égale à 1,25 % hors taxes maximum du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais), soit 1,50% TTC (au taux de TVA en vigueur au 1er janvier 2014) de l'actif immobilier.

**5. Frais administratifs**

Un droit fixe forfaitaire de 150 € HT, par bénéficiaire, cessionnaire ou par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, sera dû à la Société de gestion, pour :

- toute mutation de parts à titre gratuit,
- toute cession directe et
- toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI,

Ce droit fixe de 150 € HT ne s'applique pas lorsque le cessionnaire, le bénéficiaire ou l'héritier est déjà associé de la SCPI, sauf dans le cas des parts en déshérence.

Lorsque la cession résulte d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, en application de l'article L 214-93-I du Code Monétaire et Financier, il est dû à la Société de Gestion, par l'Associé vendeur, une commission de cession calculée au taux de 5 %HT sur le prix total, hors les droits d'enregistrement, payé par l'acquéreur.

**6. Versement**

Conformément à l'article XVII des présents statuts, tout ou partie de chacune des commissions ci-dessus pourra être directement versé au mandataire à qui la Société de Gestion aurait conféré, dans le respect de la réglementation en la matière et sous sa responsabilité, tous pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés dans la limite de ceux qui lui sont attribués.

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

## Article XIX

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

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion ou de tout Associé de cette dernière.

## TITRE IV
## CONTROLE DE LA SOCIETE

### Article XX : Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion.

**1. Nomination**

Les membres du Conseil sont pris parmi les Associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Le Conseil de Surveillance en fonction composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de neuf.

A compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025, le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et sont toujours rééligibles.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de Surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation.

**2. Organisation - Réunions et délibérations**

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres et pour la durée de leur mandat un Président et un Secrétaire.
En cas d'absence du Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

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

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

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

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

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

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signés par le Président de la Séance et le Secrétaire. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de Gestion de la Société.

**3. Pouvoir du Conseil de Surveillance**

Le Conseil de Surveillance a pour mission :
a) d'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la Société.
b) de présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

Il s'abstient de tout acte de gestion ; en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

**4. Indemnisation**

L'Assemblée Générale des Associés peut éventuellement allouer une indemnisation aux membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la Société.
Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que des fautes dans l'exécution du mandat de contrôle.

**Article XXI : Commissaires aux Comptes**

Le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Leurs fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice.

## TITRE V
## ASSEMBLEES GENERALES

**Article XXII : Assemblées Générales**

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des Associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, cette Assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente Assemblée Générale Ordinaire.

A défaut, elle peut être également convoquée :

a) par le Conseil de Surveillance,
b) par le ou les Commissaires aux Comptes,
c) 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,
d) par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, à l'approbation d'apports en nature ou d'avantages particuliers, à la modification de la politique d'investissement, celle de la méthode de détermination du prix de la part ou la reprise des augmentations de capital, après un délai d'au moins trois ans de suspension, et d'Ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des statuts.

**1. Convocations**

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de Gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés ou par voie électronique pour les associés l'ayant accepté dans les conditions prévues par la règlementation. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de tout modification d'adresse le cas échéant.

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la Société, éventuellement suivie de son sigle, la forme de la Société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jour, heure et lieu de l'Assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour, ainsi que le texte des projets de résolutions présentés à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la Société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

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.

**2. Délai de convocation**

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 est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

**3. Ordre du jour**

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à son défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Avec l'ordre du jour l'Associé reçoit un document regroupant :

a) le rapport de la Société de Gestion,
b) le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
c) le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
d) le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
e) s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'alinéa 1 de l'article L 214-103 du Code monétaire et financier, les Comptes de l'exercice et l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ainsi que les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Un ou plusieurs Associés, représentant au moins la fraction du capital social déterminée dans les conditions de l'article R 214-138 du Code Monétaire et Financier 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 ou par voie électronique vingt-cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation dans les conditions prévues par la règlementation.

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

**4. Tenue des Assemblées - Représentation - Votes par correspondance**

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Tous les Associés peuvent voter par correspondance au moyen du formulaire prévu par l'article L 214-105 du Code monétaire et financier dans les conditions prévues par la règlementation.

Les associés ayant accepté de recourir à la télécommunication électronique peuvent également voter par voie électronique dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables ainsi que dans les conditions fixées par la société de gestion et transmises aux associés. Le vote exprimé avant l'Assemblée par ce moyen électronique sera considéré comme un écrit opposable à tous.

Chaque Associé a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée, est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

a) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire,
b) les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandataire et le nombre de parts de ses mandants.
c) les nom, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence dûment émargée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. A la feuille de présence est joint un état récapitulatif des votes par correspondance. Les formulaires sont annexés à cet état.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont Scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le Bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui, sauf disposition contraire des statuts, peut être choisi en dehors des Associés.

**5. Délibérations – Quorum**

Le procès-verbal des délibérations de l'Assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du Bureau.

Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.

Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire et de l'Assemblée Générale Extraordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, ou représentés ou votant par correspondance.

Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.

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

**6. Consultation écrite**

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.

Les Associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires et/ou Extraordinaires.

**7. Procès-verbaux**

Les procès-verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et côté et paraphé.

Les copies ou extraits de procès-verbaux des Assemblées sont valablement certifiés par la Société de Gestion ou un membre du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

## TITRE VI
## DISPOSITIONS COMPTABLES

**Article XXIII : Exercice social**

L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre.

Exceptionnellement, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 2008.

Les dirigeants de la Société de Gestion établissent, chaque année, au 31 décembre, un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis aux Associés lors de la réunion de l'Assemblée Générale annuelle.

**Article XXIV : Inventaire et comptes sociaux**

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux Associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par les dirigeants de la Société de Gestion ainsi que les comptes et l'annexe réglementaire.

**Article XXV : Valeurs de la Société**

Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société qu'ils gèrent.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans.

Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

L'expert, dont la candidature, présentée par la Société de Gestion, aura au préalable été acceptée par l'Autorité des Marchés Financiers, est nommé par l'Assemblée Générale pour une durée de cinq ans.

La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers.

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice en cas d'augmentation de capital.

**Article XXVI : Répartition des résultats**

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux Associés à titre de dividende compte tenu du bénéfice réalisé au cours de l'exercice.

L'Assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

La quote-part de résultat imposable revenant à chaque Associé est déterminée au prorata de ses droits dans la Société et de la date d'entrée en jouissance de ses parts.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

## TITRE VII
## DISSOLUTION – LIQUIDATION

**Article XXVII**

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, pour décider si la Société doit être prorogée ou non. A défaut, l'Assemblée pourra être convoquée par un mandataire désigné en Justice, à la demande de tout Associé.

Si l'Assemblée Générale décide de ne point proroger la Société, la liquidation sera faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle l'Assemblée Générale, si elle le juge utile, pourra adjoindre un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

L'Assemblée appelée à prononcer la dissolution de la Société fixe les pouvoirs du ou des liquidateurs durant la période de la liquidation, étant d'ores et déjà précisé que le ou les liquidateurs percevront, pour l'exécution de leur mission, des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

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

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

## TITRE VIII
## DISPOSITIONS FINALES

### Article XXVIII : Contestations

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

### Article XXIX : Election de domicile

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