



**SCPI LAFFITTE PIERRE**  
INVESTISSEZ INDIRECTEMENT DANS  
L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE  
ET DIVERSIFIEZ VOTRE PATRIMOINE

# SOMMAIRE

<b>NOTE D'INFORMATION</b>	<b>3</b>
<b>AVERTISSEMENT A L'INVESTISSEUR - PROFILS DE RISQUES</b>	<b>3</b>
<b>MAINTIEN DE LA FORME SCPI</b>	<b>4</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
1. Renseignements généraux	4
2. Description de la politique d'investissement	4
3. Revenus potentiels	6
4. Capital	6
5. Responsabilité des associés	8
6. Gestion du risque de liquidité de la SCPI	8
7. Souscription d'un financement bancaire	8
<b>CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b>	<b>9</b>
1. Parts sociales	9
2. Modalités de détermination du prix de souscription	9
3. Modalités de souscription et de versement	9
<b>CHAPITRE 2 - MODALITÉS DE SORTIE</b>	<b>12</b>
1. Dispositions générales	12
2. Retraits	12
3. Suspension de la variabilité du capital et mise en place du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente	13
4. Cessions de gré à gré et marché par confrontation des ordres d'achat et de vente en cas de suspension de la variabilité du capital	13
<b>CHAPITRE 3 - FRAIS</b>	<b>17</b>
1. Commission de souscription	17
2. Commission de gestion annuelle	17
3. Commission de cession sur les actifs immobiliers	17
4. Commission sur la restructuration d'immeubles	17
5. Commission de cession sur les parts de la SCPI	17
<b>CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SCPI</b>	<b>17</b>
1. Régime des assemblées	17
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour grosses réparations	18
3. Régime fiscal mis à jour au 12 juin 2015	19
4. Conventions spécifiques	20
5. Démarchage financier et publicité	20
6. Informations périodiques	21
<b>CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION – CONTRÔLE – INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ</b>	<b>22</b>
1. SCPI	22
2. Société de Gestion	23
3. Conseil de surveillance	24
4. Commissaires aux comptes	24
5. Évaluation des actifs	25
6. Dépositaire	25
7. Informations juridiques	26
8. Personne assumant la responsabilité de la note d'Information	26
<b>STATUTS AU 10/12/2015</b>	<b>27</b>

Laffitte Pierre  
Société Civile de Placement Immobilier  
**NOTE D'INFORMATION**

**AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR PROFILS DE RISQUES**

**Le risque de perte en capital** : la SCPI Laffitte Pierre ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts ou de retrait.

**Le risque de gestion discrétionnaire** : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

**Le risque de marché (risque immobilier)** : les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs.

Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. À ce titre, Laffitte Pierre investit principalement en immeubles de bureaux mais peut se diversifier sur des locaux commerciaux ou d'activités et de résidences hôtelières. De la même manière, la SCPI investit principalement dans des immeubles situés en Île-de-France mais peut se diversifier dans les principales métropoles régionales.

**Le risque lié à la liquidité** : c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI Laffitte Pierre ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans. Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

**Le risque lié au crédit** : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette éligible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la

liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture.

Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25 % du capital social de la SCPI.

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement\*, est fixé à 150 %.

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute\*, est fixé à 200 %.

La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en des dépôts à terme, des dépôts à vue, des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du Code monétaire et financier. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'une notation (ou « rating ») minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de Gestion. La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

**Le risque de contrepartie** : c'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire. À cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires.

La SCPI Laffitte Pierre s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de Gestion. La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

**Le risque opérationnel** : il s'agit du risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs (tels que notamment le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique...).

\*La Société de Gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute fondée, notamment, sur (i) l'endettement maximum autorisé par l'Assemblée Générale, (ii) un scénario de baisse maximum de la valeur des actifs immobiliers de 50 % et (iii) une couverture totale de l'endettement. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par une nouvelle décision d'Assemblée Générale.

# MAINTIEN DE LA FORME SCPI

Conformément à l'article L214-119 du Code monétaire et financier, la SCPI Laffitte Pierre a soumis au vote des associés à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 juillet 2011 la proposition de sa transformation en OPCI. Ladite Assemblée a refusé la transformation de la SCPI Laffitte Pierre en OPCI et a donc décidé de maintenir le statut SCPI.

## INTRODUCTION

### 1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Laffitte Pierre (anciennement dénommée Barclays Pierre) créée à l'initiative de Barclays Bank PLC (France) et de Natixis a permis le regroupement par voie de fusion absorption de sept SCPI fondées à la fin des années soixante-dix et au cours des années quatre-vingts : Laffitte-Pierre, Laffitte-Pierre 2, Laffitte-Pierre 3, Laffitte-Pierre 4, Laffitte-Pierre 5, Barclays Pierre 1 et Barclays Pierre 2.

Cette opération a visé principalement à améliorer la mutualisation du risque locatif et à augmenter la taille du patrimoine immobilier, condition d'une gestion plus souple en matière d'arbitrage au regard de la réglementation applicable aux SCPI.

Aux termes de ce regroupement, la valeur du patrimoine immobilier de Laffitte Pierre s'élevait à 217 459 384,94 € d'actifs immobiliers.

La politique d'investissement et d'arbitrage menée depuis cette fusion s'articule autour des critères suivants :

- recentrage sur des immeubles de bureaux de taille unitaire importante détenus en pleine propriété, situés en Île-de-France et sur les grandes métropoles régionales répondant à la demande locative actuelle et présentant des potentialités de plus-values sur le long terme ;
- cession de lots de copropriété d'immeubles et d'immeubles anciens, peu fonctionnels ou obsolètes, nécessitant des travaux importants notamment au titre des mises aux normes environnementales dont la rentabilité future serait incertaine ;
- saisie, lorsque cela sera possible, des opportunités du marché de l'immobilier pour extérioriser les plus-values existantes sur des actifs arrivés à maturité.

L'augmentation de capital arrêtée à la date du 30 juin 2001 correspondait principalement aux apports d'actifs effectués par les SCPI Laffitte-Pierre, Laffitte-Pierre 2, Laffitte-Pierre 3, Laffitte-Pierre 4, Laffitte-Pierre 5, Barclays Pierre 1 et Barclays Pierre 2, définitivement absorbées à cette dernière date et les souscriptions reçues dans le cadre de la gestion des rompus.

Les parts émises ont été échangées contre les parts détenues par les associés des sociétés absorbées sur la base des rapports d'échange arrêtés par les parties à la fusion. Au terme de l'opération de fusion, le capital de Laffitte Pierre s'établissait à :

	Nombre de parts	Montant en €
Capital de la société Laffitte Pierre	3 334	762 397,54
Rémunération de l'apport de fusion consenti par Laffitte Pierre	189 307	43 289 499,16
Rémunération de l'apport de fusion consenti par Laffitte Pierre 2	115 772	26 473 991,44
Rémunération de l'apport de fusion consenti par Laffitte Pierre 3	111 768	25 558 382,64
Rémunération de l'apport de fusion consenti par Laffitte Pierre 4	112 268	25 672 719,40
Rémunération de l'apport de fusion consenti par Laffitte Pierre 5	57 488	13 145 983,65
Rémunération de l'apport de fusion consenti par Barclays Pierre 1	153 469	35 094 297,34
Rémunération de l'apport de fusion consenti par Barclays Pierre 2	60 076	13 737 790,74
<b>Total</b>	<b>803 482</b>	<b>183 735 061,91</b>

### 2. DESCRIPTION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

#### ② Politique d'investissement immobilier

Le patrimoine immobilier de la société Laffitte Pierre est situé en Île-de-France et dans les principales métropoles régionales, et est composé, majoritairement, de locaux à usage de bureaux et accessoirement de locaux commerciaux ou d'activités et de résidences hôtelières.

La société Laffitte Pierre envisage d'employer les capitaux collectés et le produit des arbitrages, majoritairement dans

l'acquisition de locaux à usage de bureaux, locaux d'activités, hôteliers ou commerciaux récents, de taille unitaire significative et détenus de préférence en pleine propriété.

La Société de Gestion privilégie un choix d'actifs de qualité et une politique de modernisation du patrimoine ; l'allocation d'actifs retenue vise à retenir des immeubles situés dans les centres d'affaires et présentant une offre technique haut de gamme.

Par ailleurs, la modernisation permanente du patrimoine passe par un effort soutenu de travaux pour maintenir les locaux à l'optimum technique et par des arbitrages pour céder les immeubles les moins performants ou de trop petite taille et saisir les opportunités du marché immobilier.

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

EN POURCENTAGE DE LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES AU 31 DÉCEMBRE 2014

	Activités	Bureaux	Locaux commerciaux	Total
Paris	-	10,29	3,57	13,86
Région parisienne	0,90	49,10	7,70	57,69
Province	0,94	17,86	9,65	28,45
<b>Total</b>	<b>1,84</b>	<b>77,24</b>	<b>20,92</b>	<b>100,00</b>

Ce patrimoine immobilier est constitué :

- à titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ;
- à titre accessoire :
  - des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la SCPI dans la limite de 17 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ;
  - des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 3 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Le patrimoine comprendra directement ou indirectement les classes d'actifs suivantes :

(i) Par typologie :

- investissements principalement en immeubles de bureaux ;
- investissements à titre de diversification en locaux commerciaux ou d'activités et résidences hôtelières.

(ii) Par localisation géographique :

- investissements principalement en immeubles situés en Île-de-France ;
- investissements à titre de diversification en immeubles situés dans les principales métropoles régionales.

Etant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R.214-156 I 3° du Code monétaire et financier.

Il est précisé ici, en tant que de besoin, que la valeur vénale du patrimoine immobilier, visée ci-avant, s'entend de la dernière valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu directement et indirectement, de la SCPI Laffitte Pierre connue corrigée, le cas échéant :

(i) par déduction de la dernière valeur d'expertise des immeubles cédés depuis la date de réalisation des expertises du patrimoine immobilier de référence ;

(ii) par ajout de la valeur d'acquisition hors frais et droits des acquisitions réalisées depuis la date de réalisation des expertises du patrimoine immobilier de référence.

La valeur du patrimoine immobilier détenu indirectement est déterminée sur la base de la dernière valeur d'expertise connue des actifs immobiliers ainsi détenus en quote-part de détention par la SCPI Laffitte Pierre dans chacune des sociétés immobilières concernées.

La valeur des parts et/ou actions de sociétés non contrôlées est déterminée à la dernière valeur de marché communiquée à la Société de Gestion.

Le respect des ratios visés ci-avant est contrôlé par la Société de Gestion de la SCPI à chaque acquisition portant sur des parts ou actions de sociétés immobilières et trimestriellement au cours de chaque exercice social.

Ces ratios feront l'objet d'une information dans le rapport annuel. En cas de dépassement de ces ratios au titre de trois trimestres consécutifs, la Société de Gestion disposera d'un délai de 12 mois

courant à compter de la fin du troisième trimestre consécutif de dépassement des ratios pour mettre en œuvre des actions correctrices permettant de respecter ces ratios.

### Politique d'investissement financier

Les sommes qui pourraient se trouver temporairement en attente d'investissements immobiliers et/ou affectées au fonds de remboursement ainsi que les liquidités disponibles et la trésorerie courante de la SCPI seront investies en actifs liquides, soit :

- des dépôts à terme,
- des dépôts à vue,
- des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, la SCPI pourra souscrire à des instruments de couverture dans le cadre de sa stratégie d'endettement.

Enfin, la SCPI pourra conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

### Politique de recours au financement bancaire

La SCPI Laffitte Pierre peut recourir au financement bancaire dans les conditions définies par l'Assemblée Générale du 19 juin 2009 et renouvelées par l'Assemblée Générale du 20 juin 2013.

Ces Assemblées Générales ont autorisé la Société de Gestion à contracter des emprunts pour financer des investissements immobiliers pour un montant ne dépassant pas 25 % du capital social. Dans ce contexte, Laffitte Pierre a souscrit un financement bancaire dans le respect de cette limite dont le montant et les conditions sont rappelés au point 8 ci-après.

Conformément à l'article 421-34 du RG AMF transposant la directive AIFM en droit français et au règlement UE du 12 décembre 2012, les informations suivantes sont précisées concernant l'effet de levier de la SCPI :



Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 30/06/2015
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier revolving
Source de l'effet de levier	établissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir le Profil de Risques ci-avant et dans la note d'Information
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 67 109 343 € au 30/06/2015
Montant total du levier	50 000 000 €
Levier maximum autorisé calculé selon la méthode de l'engagement**	150 %
Levier calculé selon la méthode de l'engagement*	105 %
Levier maximum autorisé calculé selon la méthode brute**	200 %
Levier calculé selon la méthode brute*	111 %

\* Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 22 millions d'euros au 30/06/2015 sur un montant maximum de 50 millions d'euros).

\*\* La Société de Gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute fondée, notamment, sur (i) l'endettement maximum autorisé par l'Assemblée Générale, (ii) un scénario de baisse maximum de la valeur des actifs immobiliers de 50 % et (iii) une couverture totale de l'endettement. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par une nouvelle décision d'Assemblée Générale.

#### ❶ Procédure de modification de la politique d'investissement

La modification de la politique d'investissement de la SCPI ne pourra être effectuée que selon la procédure suivante :

- (i) autorisation de l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la SCPI sur la base d'un rapport établi par la Société de Gestion (ci-après, la « Société de Gestion » ou « NAMI - AEW Europe »), sauf le niveau de levier qui relève d'une décision d'Assemblée Générale Ordinaire ;
- (ii) visa de l'AMF sur la Note d'Information modifiée.

### 3. REVENUS POTENTIELS

Le revenu non garanti qui pourrait être servi aux associés lors des prochains exercices sera directement fonction de l'évolution conjoncturelle des marchés immobiliers sur lesquels Laffitte Pierre est présente.

### 4. CAPITAL

#### Ⓐ Capital initial et fondateurs

Laffitte Pierre a été créée le 19 décembre 2000 avec un capital initial de 762 397, 54 €, divisé en 3 334 parts de 228,67 € de nominal chacune.

Les souscripteurs d'origine sont :

• Monsieur Henri-Paul PELLEGRINO	cinq parts
• Monsieur Claude SOUCHARD	cinq parts
• Monsieur Martial FOUQUES	cinq parts
• Monsieur Jean-Bernard VINCENT	cinq parts
• Monsieur Jean-Claude LEFEBVRE	cinq parts
• Madame Isabelle ROUSSEL	cinq parts

• Monsieur Alain CHEVALLIER	cinq parts
• Monsieur Jacques COUDERC	cinq parts
• BARCLAYS BANK PLC	mille trois cent trente-trois parts
• FRUCTIGER S.A.	cinq cent soixante et une parts
• FRUCTIVIE	mille quatre cents parts.

Conformément aux statuts, les souscripteurs d'origine ont versé, en sus du nominal, une prime d'émission s'élevant à 45,73 € par part sociale, destinée, notamment, à compenser les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société, ainsi que les frais engagés par la société pour la prospection et la collecte des capitaux, la recherche des immeubles et l'augmentation de capital. Les parts souscrites ont été libérées intégralement à la souscription du montant du capital social et de la prime d'émission.

#### Ⓑ Rappel des conditions de la dernière augmentation de capital

La dernière émission de parts de Laffitte Pierre a eu lieu du 27 avril 2015 au 30 septembre 2015 (soit la quatrième augmentation de capital de la SCPI) ; elle a permis de recueillir 49 800 000 € prime d'émission incluse par la souscription de 120 000 parts de 230 € de nominal, émises au prix de 415 euros, soit avec une prime d'émission de 185 €.

Le capital social de Laffitte Pierre ressort ainsi depuis le 30 septembre 2015 à 296 037 370 euros divisé en 1 287 119 parts sociales de 230 euros de nominal.

#### Ⓒ Capital social effectif

L'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 10 décembre 2015 a décidé de l'adoption par la Société de la variabilité du capital.

À la date de cette assemblée, le capital effectif s'élevait à 296 037 370 euros. Il était divisé en 1 287 119 parts sociales de deux cent trente (230) euros de nominal chacune.

### ④ Montant maximal du capital autorisé par les statuts

Conformément à l'article 7 des statuts, le capital social statuaire, qui est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues, a été fixé à quatre-cents millions d'euros (400 000 000 €).

Le montant du capital social statuaire pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire ou par la Société de Gestion sur autorisation des associés donnée en Assemblée Générale Extraordinaire.

### ⑤ Variabilité du capital

Le capital social effectif représente la fraction du capital social statuaire effectivement souscrite par les associés et dont le montant est constaté et arrêté par la Société de Gestion à l'occasion de la clôture de chaque exercice social. De par sa nature, le capital social effectif est variable.

Le capital social effectif peut être augmenté par la création de parts nouvelles sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre le capital social statuaire.

La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information, les mouvements intervenus dans le capital au cours du trimestre précédent.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital, tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le capital peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits. Le capital social effectif ne peut cependant pas, sous l'effet de la variabilité, être inférieur au plus élevé des trois montants suivants :

- 10 % du capital social maximum statuaire ;
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente ;
- 760 000 € (capital minimum d'une SCPI).

### ⑥ Suspension de la variabilité du capital

En cas de blocage des retraits, c'est-à-dire lorsque la Société de Gestion constate qu'il existe des demandes de retrait non satisfaites depuis 6 mois, et en l'absence de création et de dotation d'un fonds de remboursement, l'Assemblée Générale Ordinaire pourra, après information de l'Autorité des marchés financiers par la Société de Gestion, décider de suspendre les effets de la variabilité du capital après que les associés en aient été informés, par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier).

En tant que de besoin, il est précisé que le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente (confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (absence de souscriptions permettant le retrait d'un associé).

**Ainsi, la mise en place d'un marché secondaire (par confrontation des ordres d'achat et de vente) est exclusive du maintien d'un marché primaire. Ces deux marchés ne peuvent fonctionner concomitamment.**

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché l'ordre sera exécuté.

La suspension des effets de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif,
- la soumission volontaire aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93-I du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

Enfin et en toute hypothèse, en application de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier, lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois 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. Il est précisé que la soumission aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93-I du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI, constitue une mesure appropriée au sens de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des marchés financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

### ⑦ Rétablissement de la variabilité du capital

La Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, après en avoir informé les associés, par tout moyen approprié (bulletin d'information, sur le site internet, courrier), dès lors que l'une des conditions suivantes sera respectée :

- le prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus au terme de six confrontations successives est compris dans les limites légales du prix de souscription ;
- le montant doté au titre du fonds de remboursement permet d'assurer le retrait de l'ensemble des parts inscrites à la vente sur le registre du marché des parts.

La Société de Gestion informera les associés du rétablissement de la variabilité du capital par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- la fixation d'un prix de souscription par référence à la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital, sous réserve du respect des conditions visées au chapitre 1, 2. MODALITÉS DE DÉTERMINATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION,
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute

cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

## 5. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

Conformément aux dispositions de l'article L.214-89 du Code monétaire et financier et des statuts tels que modifiés par l'Assemblée Générale de la SCPI du 25 juin 2004, la responsabilité de chaque associé de la SCPI à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part au capital.

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

**Nous vous rappelons ci-après le régime de la responsabilité des associés qui réaliseraient leurs parts de la SCPI Laffitte Pierre :**

- **De façon générale, lorsque les associés cessent de faire partie de la Société, ceux-ci continuent de répondre à l'égard des tiers des dettes sociales exigibles à la date de leur départ de la Société dans la limite toutefois du montant de leur part au capital ;**
- **En outre, et conformément à l'article L.231-6 du code de commerce applicable aux sociétés à capital variable, les associés qui cessent de faire partie de la Société, soit par l'effet de leur volonté (retrait), soit par suite de décision de l'Assemblée Générale\*, restent tenus, pendant cinq ans, envers les associés et envers les tiers, de toutes les obligations existant au moment de leur retrait, dans la limite toutefois du montant de leur part au capital.**

## 6. GESTION DU RISQUE DE LIQUIDITÉ DE LA SCPI

Il est rappelé que la société ne garantit pas la revente des parts.

Dans les circonstances normales de marché, l'associé peut demander le remboursement de ses parts c'est-à-dire le retrait. Ce retrait, intervient en contrepartie d'une souscription correspondante ou, en l'absence de souscription et dans l'hypothèse de la création et de la dotation effective d'un fonds de remboursement, par prélèvement sur ce fonds de remboursement.

Le prix de retrait est déterminé par la Société de Gestion dans les conditions précisées au Chapitre II à l'Article 2.

Par ailleurs, l'associé peut céder ses parts à titre onéreux, sous réserve de l'agrément préalable du cessionnaire (i) soit directement au profit d'un tiers identifié par ses soins (cession de gré à gré au profit d'un tiers), (ii) soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de Gestion dans le cadre du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente, dans le seul cas de suspension de la variabilité du capital.

L'exécution des demandes de retrait dépend, soit de l'équilibre entre les demandes de souscription et celles de retrait, soit des fonds affectés au fond de remboursement.

Le fonds de remboursement n'étant ni créé ni doté à la date d'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la

présente note d'Information, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

En outre, dans les cas prévus à l'article 4 de l'Introduction, la Société de Gestion peut décider de suspendre la variabilité du capital. Dans cette situation, la revente des parts se fera sur le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente à cet effet et la cession des parts et leur prix d'exécution dépendent de l'équilibre de l'offre et la demande de parts.

## 7. SOUSCRIPTION D'UN FINANCEMENT BANCAIRE

Pour assurer à Laffitte Pierre la capacité de saisir des opportunités du marché immobilier un financement bancaire a été souscrit en 2009 avec une échéance en juillet 2015 auprès de BNPP et de la Banque Populaire Rives de Paris.

A l'échéance de cet emprunt, un nouveau financement a été mis en place afin de profiter des conditions de marché favorables. Ce nouvel emprunt est d'une durée de 7 ans au lieu de 6 ans précédemment. Le principe du crédit revolving a été maintenu pour un montant identique de 50 M€. Les tirages peuvent être d'une durée variable de 1 à 12 mois et le taux d'intérêt est l'Euribor en fonction de la durée du tirage. La marge est de 1,50 % contre 1,97 % précédemment et la commission de non-utilisation est de 40 % de cette marge contre 50 % pour l'ancien prêt.

Un cap de couverture au taux de 1 % a été conclu pour une durée de 7 ans et couvre 70 % de l'emprunt. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt. Par rapport au cap précédent au taux de 3 % sur une durée de 6 ans, le coût est diminué de plus de 30 %.

Cet emprunt est contracté auprès de la Banque Palatine et de LCL. En plus de cet emprunt, la Banque Palatine a accordé une facilité de caisse de 20 M€ au taux Euribor 3 mois plus une marge de 1 %. Cette ligne complémentaire répond à plusieurs objectifs : anticiper une cession en cours, une augmentation de capital, etc...

Le LTV bancaire est de 25 % de la valeur d'expertise des immeubles et statutairement, l'emprunt ne peut excéder 25 % du capital social soit 77 M€. De plus, l'ICR doit être supérieur à 300 %. Les prêteurs bénéficient d'une promesse d'hypothèque sur 5 immeubles.

Au 30/06/2015, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	50 000 000,00 €
Montant tiré au 30/06/2015 :	22 000 000,00 €
Date du dernier tirage :	04/05/2015
Intérêts sur tirage 2015	238 819,67 €
Commissions de non-utilisation 2015	131 606,94 €
Intérêts CAP	127 907,12 €
Montant moyen tiré en 2015	8 623 983,74 €
Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP)	2,05 %
Taux moyen annualisé global	1,99 %
Ratio d'endettement	10,75 %

\*A titre indicatif, les statuts de la SCPI ne prévoient pas de clause d'exclusion.



# CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

En application de l'article 422-196 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, il est rappelé que les sociétés ayant opté pour la variabilité du capital dans les conditions prévues à l'article L. 231-1 du code de commerce publient une notice relative aux conditions de souscription ou de retrait lors de tout changement de ces conditions (prix, jouissance...), avant toute mesure de publicité en vue de la souscription de parts nouvelles et avant toute souscription à ces parts. La notice est publiée six jours au moins avant la prise d'effet des nouvelles conditions.

Les prospectus, les circulaires, les affiches et les annonces dans les journaux informant le public de l'offre de cession de parts ou de l'émission de parts mentionnent de façon très apparente l'existence du document d'information prévu à l'article L. 412-1 du code monétaire et financier.

Les indications contenues dans la notice sont en outre portées à la connaissance des porteurs de parts six jours au moins avant la date de prise d'effet des nouvelles conditions par lettre ordinaire.

## 1. PARTS SOCIALES

### a Valeur nominale

Le nominal de la part s'établit à 230 euros.

### b Forme des parts

Les parts sociales sont délivrées sous la forme nominative et peuvent être représentées par des certificats représentatifs de parts établis au nom de chacun des associés, à leur demande.

Les droits de chaque associé résultent toutefois exclusivement des statuts, des actes ultérieurs qui pourront les modifier et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

## 2. MODALITÉS DE DÉTERMINATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION

### Valeurs de réalisation et de reconstitution de la société

Conformément aux dispositions légales, la Société de Gestion de la SCPI Laffitte Pierre détermine et arrête, à la clôture de l'exercice, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sur la base de l'évaluation des différents actifs de la SCPI, des parts de sociétés et des comptes annuels.

Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

### Calcul de la valeur de réalisation

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par la Société de Gestion par référence à l'expertise établie par l'expert externe en évaluation de la SCPI Laffitte Pierre et de la valeur nette des autres actifs

de la société, dont celle des parts de sociétés non contrôlées détenues par la SCPI.

### Calcul de la valeur de reconstitution

Cette valeur de réalisation ainsi calculée est augmentée des frais d'acquisition des immeubles et des parts de sociétés le cas échéant, et de la commission de souscription de collecte pour déterminer la valeur de reconstitution de la société, valeur correspondant au coût de reconstitution d'une société ayant le même patrimoine et créée dans les mêmes conditions que la SCPI Laffitte Pierre.

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été arrêtées par la Société de Gestion sur la base des comptes au 31 décembre 2015 et des expertises immobilières réalisées par DTZ Eurexi à cette date et ont été approuvées par l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI du 22 juin 2016.

### Prix de souscription

Le prix de souscription d'une part comprend :

- la valeur nominale ;
- une prime d'émission destinée à amortir les droits d'apport, les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier de la société ainsi que les coûts de recherche des capitaux y compris la commission versée à la Société de Gestion, en application de l'article 21 des statuts et à maintenir par son évolution l'égalité entre nouveaux et anciens souscripteurs.

Il est précisé que pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution.

Tout écart entre le prix de souscription et la valeur de reconstitution des parts, supérieur à 10 % doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des marchés financiers.

## 3. MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

### a Composition du dossier de souscription

Chaque souscripteur doit préalablement à la souscription avoir reçu un dossier complet contenant :

- la note d'Information, en cours de validité, ayant reçu le visa de l'Autorité des marchés financiers, accompagnée, s'il y a lieu, de sa dernière actualisation,
- un exemplaire des statuts de la Société,
- un bulletin de souscription, établi en trois exemplaires, dont l'un doit être conservé par le souscripteur, et comportant au verso les conditions de souscription en vigueur,
- le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel de la Société.

Seuls les bulletins de souscription reçus accompagnés d'une copie de pièce d'identité en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de trois mois, d'une fiche connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds, seront pris en compte.

Les bulletins de souscription sont portés à la connaissance de la Société de Gestion de préférence par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen permettant

au donneur d'ordre de prouver la passation de sa souscription et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion.

### **ⓑ Modalités de versement du montant des souscriptions**

Pour toute souscription, le bulletin de souscription est à retourner, complété et signé, accompagné du versement de la totalité du montant souscrit.

### **ⓒ Minimum de souscription à compter du 2 mai 2017 (tel que prévu par l'avis BALO du 26 avril 2017)**

Le minimum de souscription est fixé à 5 parts pour l'ensemble des souscripteurs.

### **ⓓ Lieux de souscription et de versement**

Les souscriptions et versements sont reçus au siège social de la

Société de Gestion NAMI - AEW Europe, 8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 Paris, ainsi qu'aux guichets des Banques Populaires et de Barclays Bank PLC, voire de Conseillers en Investissement Financier ou d'autres établissements bancaires habilités et mandatés par la Société de Gestion.

### **ⓔ Conditions de souscription à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2016 (telles que mentionnées dans l'avis BALO du 25 novembre 2016)**

#### Prix de souscription

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été arrêtées par la Société de Gestion sur la base des comptes au 31 décembre 2015 et des expertises immobilières réalisées par DTZ Eurexi à cette date et ont été approuvées par l'Assemblée Générale du 22 juin 2016.

	2015		Rappel 2014	écart en %
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part en €	en %
Valeur comptable	400 488 889,73	311,15	307,33	1,24
Valeur de réalisation	479 375 284,02	372,44	371,29	0,31
Valeur de reconstitution	569 726 846,58	442,64	441,95	0,16

Ainsi, il a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 214-94 du Code monétaire et financier de fixer le prix de souscription de la part, à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2016, à la somme de 430 € par part, décomposé comme suit :

Prix de souscription :

- Valeur nominale : 230 €
- Prime d'émission : 200 €
- Prix de souscription : 430 €

L'écart entre le prix de souscription fixé par la Société de Gestion à 430 € et la valeur de reconstitution arrêtée au 31/12/2015 s'inscrit donc dans la fourchette légale de +/- 10 % de la valeur de reconstitution. Ce prix s'entend net de tous autres frais.

#### Commission de souscription

Pour la prospection et la collecte des capitaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la Société de Gestion perçoit une commission de souscription de 10,171% TTC du prix de souscription, (prime d'émission incluse), soit 43,74 € TTC par part, qui est prélevée sur la prime d'émission.

#### Jouissance des parts souscrites

Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du cinquième mois à compter de la fin du mois de souscription.

Ce différé de jouissance tient compte du délai d'investissement des capitaux sur le marché et du différentiel de taux constaté entre le rendement des actifs immobiliers et les placements de trésorerie.

### **ⓕ Interdiction de la souscription de parts de la SCPI par des "US Person"**

Il est précisé que les parts de SCPI n'ont pas été, ni ne seront, enregistrées en vertu d'une quelconque réglementation américaine ou auprès d'une quelconque autorité de régulation américaine.

En conséquence :

- les parts de SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (ci-après "U.S. Person", tel que ce terme est défini ci-dessous par la réglementation américaine), sauf si (i) un enregistrement des parts de SCPI était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de Gestion de la SCPI) ;
- toute revente ou cession de parts aux États-Unis d'Amérique ou à une "U.S. Person" peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de Gestion de la SCPI. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des "U.S. Persons" ;
- la Société de Gestion de la SCPI a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une "U.S. Person" et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une "U.S. Person". Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi ;
- tout porteur de parts doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une "U.S. Person". Tout porteur de parts devenant "U.S. Person" ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de "U.S. Person". La Société de Gestion de la SCPI se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement, par une "U.S. Person", ou si la détention de parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SCPI.

La définition de "U.S. Person" au sens de la réglementation américaine est disponible à l'adresse suivante : <http://www.law.cornell.edu/cfr/text/17/230.902>.

La traduction non officielle française est disponible ci-dessous :

- (1) L'expression "U.S. Person" s'entend de :
- (a) toute personne physique résidant aux États-Unis d'Amérique;
  - (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ;
  - (c) toute succession (ou "trust") dont l'exécuteur ou l'administrateur est "U.S. Person" ;
  - (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une "U.S. Person";
  - (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux États-Unis d'Amérique ;
  - (f) tout compte géré de manière non discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;
  - (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;
  - (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les États-Unis d'Amérique et (ii) établie par une "U.S. Person" principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des "investisseurs accrédités" (tel que ce terme est défini par la "Règle 501(a)" de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.
- (2) L'expression "U.S. Person" n'inclut pas :
- (a) tout compte géré dans le cadre d'un mandat de gestion ou compte analogue (autre qu'une succession ou une fiducie) détenu au profit ou pour le compte d'une personne n'étant pas "U.S. Person" par un opérateur en bourse ou tout autre représentant organisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique;
  - (b) toute succession dont le représentant professionnel agissant en tant qu'exécuteur ou administrateur est une "U.S. Person" si (i) un exécuteur ou un administrateur de la succession qui n'est pas "U.S. Person" a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs de la succession et si (ii) la succession n'est pas soumise au droit américain ;
  - (c) toute fiducie [trust] dont le représentant professionnel agissant en tant que fiduciaire [trustee] est une "U.S. Person" si un fiduciaire qui n'est pas "U.S. Person" a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs constituant la fiducie, et si aucun bénéficiaire de la fiducie (et aucun constituant si la fiducie [trust] est révocable) n'est une "U.S. Person" ;
  - (d) un plan d'épargne salariale géré conformément à la loi d'un État autre que les États-Unis d'Amérique et conformément aux pratiques et à la documentation d'un tel État ;
  - (e) toute agence ou succursale d'une "U.S. Person" établie en dehors des États-Unis d'Amérique si l'agence ou la succursale (i) a une activité commerciale réelle ou autorisée et (ii) exerce des activités d'assurance ou de banque et est soumise à la réglementation locale en matière d'assurance et d'activités bancaires dans la juridiction où elle est établie ;
  - (f) le Fonds Monétaire International, la Banque Internationale pour la reconstruction et le développement, la Banque Inter-Américaine pour le développement, la Banque Asiatique de développement, la Banque Africaine de développement, les Nations-Unies et leurs antennes, membres-affiliés et régimes de pension et toute autre organisation internationale, ainsi que ses antennes, membres-affiliés et régimes de pension ;
  - (g) toute entité exclue de la définition de "U.S. Person" sur la base des interprétations ou positions de la SEC ou de ses membres.

## ⑨ Réglementation FATCA

Chacun des souscripteurs s'engage à fournir, si cela est nécessaire, à la Société de Gestion le formulaire dûment complété et signé IRS W-9, W-8BEN, W-8BENE, W-8EXP, W8ECI ou -8IMY W et

ses mises à jour régulières ainsi que toute la documentation nécessaire et s'engage à procéder aux mises à jour rendues nécessaires par toute évolution de sa situation dans les trente jours de ladite évolution et à communiquer les dites mises à jour.

Chacun des souscripteurs s'engage à fournir à la Société de Gestion ou à tout tiers désigné par cette dernière (« le tiers désigné ») dans les formes et conditions fixées par la Société de Gestion ou le tiers désigné, toutes les informations, attestations, déclarations et formulaires relatifs au souscripteur (ou à son détenteur direct ou aux personnes qui le contrôlent indirectement) qui pourront être demandés par la Société de Gestion ou le tiers désigné pour leur permettre de bénéficier d'une exonération, d'une réduction ou d'un remboursement de toute retenue à la source ou de toute autre taxe imposée par ou due à toute autorité fiscale ou tout organisme gouvernemental (y compris les retenues d'impôt prévues en application de dispositions du « Foreign Account Tax Compliance Provisions of the U.S. Hiring Incentives to Restore Employment Act » des États-Unis d'Amérique ou de toute législation similaire ou découlant d'un accord intergouvernemental passé dans le cadre de ces législations et réglementation, ou de tout accord conclu en vertu d'une telle loi ou d'un accord intergouvernemental (« FATCA ») à l'égard de la SCPI pour les montants perçus par elle ou versés au profit de ses associés.

Dans l'hypothèse où le souscripteur serait défaillant et ne respecterait par l'un des engagements visés ci-avant, la Société de Gestion pourra prendre les mesures suivantes sans que le souscripteur ne puisse s'y opposer : (i) retenir les impôts qui doivent être retenus en vertu de toute loi, règlements, règles ou accords applicables, (ii) procéder au rachat forcé des parts du souscripteur.

La Société de Gestion ou tout tiers désigné dispose des pouvoirs pour procéder aux déclarations et respecter les dispositions FATCA. Chacun des souscripteurs reconnaît et accepte que la Société de Gestion peut divulguer à un tiers désigné les informations requises.

La Société de Gestion et le tiers désigné peuvent divulguer des informations concernant les associés de la SCPI (y compris les informations fournies en application du présent article) à toute personne à qui l'information est nécessaire ou en vue de répondre à toute demande d'une autorité fiscale ou d'une agence gouvernementale, y compris, dans chacun des cas visés ci-avant, le transfert d'informations à des territoires qui ne disposent pas de lois ou de réglementations imposant une protection stricte des données personnelles.

Dans le cadre du présent article, chacun des investisseurs renonce à tout droit dont il peut bénéficier en vertu du secret bancaire applicable, de la protection des données personnelles ou d'une législation similaire qui interdirait toute divulgation et se porte fort de cette même renonciation pour le compte des personnes pour lesquelles il a fourni des informations au titre du présent article.

Chacun des investisseurs reconnaît et accepte que la SCPI ou la Société de Gestion peuvent conclure des accords avec toute autorité fiscale compétente (y compris tout accord conclu en application de FATCA).

## ⑩ Agrément

Les nouveaux associés doivent être agréés par la Société de Gestion. Cet agrément résulte, soit d'une notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit du défaut de réponse dans le délai de huit jours à compter de la réception par la

Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement. En cas de refus d'agrément, la Société de Gestion procédera au remboursement du souscripteur dans un délai de sept jours ouvrés à compter de la date de notification du refus d'agrément. À défaut d'avoir procédé au remboursement sous ce délai, le souscripteur sera considéré comme agréé.

## CHAPITRE 2 - MODALITÉS DE SORTIE

### 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'associé qui souhaite réaliser tout ou partie de ses parts dispose de trois moyens qui ne garantissent toutefois pas la revente des parts :

- le retrait qui doit être demandé à la Société de Gestion ;
- se substituant au retrait, dans les cas de suspension de la variabilité du capital visés ci-après, la cession de ses parts dans le cadre du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente tenu au siège de la société.

Il est ici expressément précisé que les deux possibilités ci-dessus sont distinctes et non cumulatives. Ces deux possibilités ne peuvent en aucun cas être mises en œuvre concomitamment. Dans ce contexte, en aucun cas, les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

- la vente directe de ses parts (cession de gré à gré) sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

**La Société ne garantit ni le retrait, ni la cession des parts.**

### 2. RETRAITS

#### a Principe

Tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, conformément à la clause de variabilité du capital prévue aux statuts sauf cas de blocage détaillé ci-après. Afin de faire face aux demandes de retrait de parts et en absence de souscriptions permettant de compenser les retraits, l'Assemblée Générale Ordinaire pourra décider sur proposition de la Société de Gestion de la constitution selon les modalités définies ci-après d'un fonds de remboursement.

#### b Modalités de retrait

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, sont portées à la connaissance de la Société de Gestion de préférence par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen permettant au donneur d'ordre de prouver la passation de son ordre de retrait et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion.

Elles sont inscrites dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique. Les demandes de retrait

sont accompagnées des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre pour l'enregistrement du retrait.

Les parts remboursées seront annulées.

À compter de la date de réalisation du retrait, le règlement du retrait interviendra sous 15 jours maximum.

#### G Fixation du prix de retrait et information des associés

La Société de Gestion détermine un prix de retrait dans les conditions suivantes :

- Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription HT.
- Lorsque le retrait n'est pas compensé par les souscriptions et sous réserve des fonds disponibles dans le fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réponse de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.

#### d Prix de retrait d'une part à compter du 1<sup>er</sup> décembre 2016

##### Demande de retrait compensée par des demandes de souscription

Lorsque la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit 387,34 euros par part détaillé comme suit :

• Prix de souscription :	430 €
• Commission de souscription de 10,171 % TTC déduction faite de la TVA récupérable :	42,66 €
• Valeur de retrait :	387,34 €

##### Demande de retrait non compensée par des demandes de souscription

Sous réserve de la constitution et de la dotation du fonds de remboursement, la valeur de retrait qui, dans un tel cas, ne peut ni être supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à cette même valeur moins 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers, est fixée par la Société de Gestion et est portée à la connaissance des associés inscrits sur le registre du retrait par tous moyens à sa convenance et notamment au moyen du courrier recommandé mentionné ci-après « fonds de remboursement ».

Dans l'hypothèse de la dotation du fonds de remboursement au moyen de sommes provenant d'arbitrages réalisés, si lesdits arbitrages ont une incidence à la baisse sur la valeur de réalisation, le prix de retrait correspondra alors à la valeur de réalisation diminuée, pour tenir compte de cette incidence, d'un pourcentage qui ne pourra excéder 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.



### ③ Fonds de remboursement

La création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts destiné à contribuer à la liquidité des parts sont décidées par les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

Le fonds de remboursement sera constitué d'actifs liquides à savoir des dépôts à terme, des dépôts à vue, et des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du Code monétaire et financier.

Le fonds de remboursement n'étant ni créé ni doté à la date d'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la présente note d'Information, seules les demandes de retrait compensées par une souscription peuvent être satisfaites.

Dans l'hypothèse de la dotation effective du fonds de remboursement, la Société de Gestion adressera, dans l'ordre chronologique, aux associés dont la demande de retrait est inscrite sur le registre, une lettre recommandée avec avis de réception:

- rappelant à l'associé qu'il a la possibilité, sur sa demande expresse, d'obtenir le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds existant,
- l'informant du prix, tel que déterminé ci-dessus auquel s'effectuerait le remboursement de ses parts dans un tel cas.

L'associé disposera alors d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de cette lettre recommandée avec avis de réception, pour notifier à la Société de Gestion sa demande expresse de remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds et au prix de retrait indiqué. À cette fin, le courrier de la Société de Gestion sera accompagné d'un bulletin réponse.

En l'absence de réponse dans ce délai de quinze jours, l'associé sera réputé maintenir sa demande de retrait sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'AMF en attente de souscriptions correspondantes.

### ④ Effet du retrait

Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés.

Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir de la date de retrait effectif.

## 3. SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL ET MISE EN PLACE DU MARCHÉ PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE

En cas de blocage des retraits, c'est-à-dire lorsque la Société de Gestion constate qu'il existe des demandes de retrait non satisfaites depuis 6 mois, et en l'absence de création et de dotation d'un fonds de remboursement, l'Assemblée Générale Ordinaire pourra, après information de l'Autorité des marchés

financiers par la Société de Gestion, décider de suspendre les effets de la variabilité du capital après que les associés en aient été informés, par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier).

En tant que de besoin, il est précisé que le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente (confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (absence de souscriptions permettant le retrait d'un associé).

**Ainsi, la mise en place d'un marché secondaire (par confrontation des ordres d'achat et de vente) est exclusive du maintien d'un marché primaire. Ces deux marchés ne peuvent fonctionner concomitamment.**

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché l'ordre sera exécuté.

La suspension des effets de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif,
- la soumission aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93-I du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

Enfin et en toute hypothèse, en application de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier, lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois 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. Il est précisé que la soumission aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93-I du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI, constitue une mesure appropriée au sens de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des marchés financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

## 4. CESSIONS DE GRÉ À GRÉ ET MARCHÉ PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE EN CAS DE SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

Dans tous les cas, les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention de la Société de Gestion (« cession de gré à gré »).

En cas de suspension de la variabilité du capital comme indiqué ci-dessus, la Société de Gestion mettra en place un marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.



## **Ⓐ Dispositions générales**

### **a. Registre des ordres**

Conformément à l'article L 214-93 du Code monétaire et financier et aux textes d'application, il est tenu au siège social un registre sur lequel sont inscrits, à peine de nullité, les ordres d'achat et de vente de parts de la SCPI.

### **b. Agrément**

Conformément aux dispositions statutaires, la Société de Gestion peut exercer son droit d'agrément.

Deux cas peuvent se présenter :

- le cessionnaire est déjà associé ou en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant : la cession est libre,
- le cessionnaire n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la Société de Gestion. Celui-ci résulte, soit d'une notification, soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande.

Il est toutefois précisé que, dans la généralité des cas, il n'entre pas dans les intentions de la Société de Gestion de faire jouer cette disposition des statuts.

Si la Société n'agrée pas le cessionnaire proposé, dans le cadre du registre prévu par l'article L.214-93 du Code monétaire et financier, la Société de Gestion doit notifier son refus dès que possible et trouver un autre acquéreur (tiers, associé ou Société de Gestion) préalablement à la date de confrontation des ordres. Si la Société n'agrée pas le cessionnaire proposé dans les autres hypothèses, 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 ou par un tiers, soit, avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix des parts est déterminé dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code civil.

Si, à expiration du délai prévu ci-dessus, 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.

### **c. Jouissance des parts - Distribution potentielle de revenus**

Le cédant et l'acheteur ont droit à une quote-part des bénéfices distribués correspondant à la durée de détention par chacun d'eux des titres faisant l'objet de la cession. Cette répartition est effectuée prorata temporis à partir de la date de transcription de la cession sur le registre des transferts. Afin de parvenir à une telle répartition, la distribution d'acomptes revenant aux parts cédées au titre du trimestre de cession est suspendue dès la réalisation de la vente. Les sommes revenant au cédant et à l'acheteur de ces parts sont liquidés lors du versement du solde, après arrêté des comptes de l'exercice.

### **d. Modalités communes à toute mutation à titre gratuit**

En cas de décès ou de donation à titre gratuit, la mutation des parts est valablement réalisée sur la production à la société de tout certificat de propriété ou acte notarié, justifiant de la mutation.

Les certificats représentatifs de parts détenus le cas échéant par la personne décédée ou le donateur, seront restitués à la société.

### **e. Gestion du risque de liquidité de la SCPI en cas de suspension de la variabilité du capital**

La société ne garantit pas la revente des parts.

La cession des parts à titre onéreux peut s'effectuer soit directement par le porteur des parts (cession de gré à gré avec un tiers), soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la Société de Gestion dans le cadre du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

La cession des parts dépend d'une part, de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente prévu à cet effet et d'autre part, de la faculté pour l'associé de les céder dans le cadre d'une cession de gré à gré à son initiative.

Dans des circonstances normales de marché, l'associé souhaitant sortir de la SCPI peut céder ses parts sur la base du prix d'exécution déterminé par la Société de Gestion.

En cas de circonstances exceptionnelles et dans les conditions telles que définies ci-après, la Société de Gestion peut être amenée à suspendre l'inscription d'ordres et/ou à annuler des ordres inscrits sur le registre.

En cas de blocage du marché des parts et dans les conditions telles que définies ci-après (voir le paragraphe "blocage du marché des parts"), la Société de Gestion peut être amenée à convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire et lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.

### **f. Interdiction de la cession de parts de la SCPI à des "US Person"**

Il est rappelé que :

- les parts de SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (ci-après "U.S. Person", tel que ce terme est défini ci-avant), sauf si (i) un enregistrement des parts de SCPI était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de Gestion de la SCPI ;
- toute revente ou cession de parts de la SCPI aux États-Unis d'Amérique ou à une "U.S. Person" peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de Gestion de la SCPI. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des "U.S. Persons" ;
- la Société de Gestion de la SCPI a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une "U.S. Person" et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une "U.S. Person". Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi;
- tout porteur de parts doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une "U.S. Person". Tout porteur de parts devenant "U.S. Person" ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé

d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de "U.S. Person". La Société de Gestion de la SCPI se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement, par une "U.S. Person", ou si la détention de parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SCPI.

#### **g. FATCA**

Les dispositions mentionnées ci-avant sont applicables aux cessionnaires quelles que soient les modalités de la mutation.

### **b Cession de gré à gré**

Il est rappelé que toute transaction effectuée directement entre les intéressés est considérée comme une opération réalisée sans intervention de la Société de Gestion.

#### **a. Modalités**

Toute mutation de part est valablement réalisée à l'égard de la SCPI et des tiers à la date de son inscription sur le registre des transferts.

Cette inscription sera opérée après signification dans la forme prévue par l'article 1690 du Code civil des pièces suivantes, le tout aux frais du cessionnaire ou du bénéficiaire de la mutation et justification du paiement du droit d'enregistrement :

- d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées,
- d'une acceptation de transfert signée par le bénéficiaire accompagné d'une copie de pièce d'identité en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois, d'une fiche connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds.

Il appartient aux parties de soumettre la cession à la formalité de l'enregistrement auprès de la recette des impôts compétente.

Les certificats nominatifs, s'ils sont créés, doivent être restitués impérativement à la Société de Gestion préalablement à la transcription sur le registre des cessions.

#### **b. Frais**

Lors de chaque transfert sans intervention de la Société de Gestion, il est perçu, à titre de remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier, une somme s'élevant, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 à 107 € TTI par dossier de cession, quel que soit le nombre de parts. Ce montant fait l'objet d'une indexation annuelle.

### **c Cessions effectuées dans le cadre du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente en cas de suspension de la variabilité du capital**

En cas de suspension de la variabilité du capital et dans ce seul cas et dans les conditions prévues par la loi et aux textes d'application, il sera tenu au siège de la SCPI Laffitte Pierre, un registre des ordres d'achat et de vente. La confrontation des ordres d'achat et de vente permettra, dans cette situation de déterminer le prix d'exécution.

#### **a. Enregistrement des ordres**

La Société de Gestion vérifie la validité des ordres qu'il reçoit directement ou qui lui sont transmis par des intermédiaires et

les horodates aux fins d'enregistrement en respectant l'ordre chronologique. Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion par télécopie, courrier avec demande d'accusé de réception ou courrier électronique.

#### **b. Prise en compte des ordres de vente**

##### **(i) Prise en compte des ordres d'achat de parts**

Pour acheter des parts de SCPI, il convient de compléter un mandat d'achat de parts et de l'adresser à la Société de Gestion par télécopie ou lettre recommandée avec accusé de réception ; pour que votre ordre puisse être pris en compte, vous devez déterminer :

- un prix maximum d'achat (hors frais) ;
- le nombre de parts souhaitées ;
- si vous acceptez une exécution partielle de votre ordre ;
- la durée de validité de votre ordre exprimée en nombre de confrontations ; à défaut, votre ordre participera à trois confrontations successives.

En outre, l'ordre d'achat, frais inclus, doit être couvert par le versement d'une somme correspondant au prix maximum d'achat (frais inclus).

Toutefois, seuls les ordres reçus, accompagnés d'une copie de pièce d'identité en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de trois mois, d'une fiche connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds, avant 12 heures le jour de la confrontation, seront pris en compte pour la confrontation considérée.

##### **(ii) Prise en compte des ordres de vente**

Pour céder vos parts, il convient de compléter le mandat de vente de parts relatif à votre SCPI en précisant :

- le prix minimum de vente (hors frais) ;
- le nombre de parts à la vente ;
- l'acceptation ou non d'une exécution partielle de votre ordre.
- la désignation de la Société de Gestion pour procéder à la déclaration et au paiement de l'éventuelle plus-value sur cession de parts auprès du trésor public, la somme ainsi acquittée est alors déduite du produit de la vente.

Enfin, il conviendra de faire authentifier la signature du cédant auprès d'un établissement bancaire, de la mairie ou d'un officiel d'état civil, ou de joindre une copie d'une pièce d'identité en cours de validité.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, la déclaration et l'acquiescement de l'éventuelle plus-value dégagée lors de la cession des parts sont réalisés par la Société de Gestion pour le compte du vendeur.

Le montant de l'impôt acquitté est alors déduit du prix de vente des parts cédées. Il en est de même pour les éventuelles plus-values dégagées lors de la cession d'actifs par la SCPI.

#### **c. Nombre de parts**

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à mutation que s'il est satisfait en totalité.

#### **d. Valeur des ordres - Frais**

Le prix indiqué par le donneur d'ordre s'entend hors frais, ces frais étant à la charge de l'acquéreur.

Les frais comprennent les droits d'enregistrement (5 % du prix d'exécution depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006) revenant au Trésor Public

et la commission de cession (6,578 % HT du prix d'exécution) perçue par la Société de Gestion lors de la cession de chaque part échangée par le biais du registre.

Ne sont enregistrés que les ordres d'achat à prix maximum et les prix de vente à prix minimum.

#### **e. Durée de validité des ordres**

Les ordres d'achat peuvent préciser une durée de validité maximum correspondant à un nombre de périodes de confrontation. Par défaut, la durée de validité des ordres d'achat correspond à trois confrontations (soit trois mois). La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre sera préalablement informé de ce délai sur le formulaire de demande de cession. Ce délai pourra être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé.

#### **f. Couverture des ordres d'achat**

La Société de Gestion peut subordonner l'inscription de ces ordres à un versement des fonds correspondant au montant de l'ordre frais compris sur un compte spécifique ouvert dans les livres de la SCPI et annuler les ordres inscrits si elle n'a pas constaté au crédit du compte ouvert à cet effet, l'encaissement du montant prévisionnel de ladite transaction et des frais afférents 24 heures au moins avant la date de confrontation.

#### **g. Modification et annulation des ordres**

Le donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre augmente le prix minimum de vente ou diminue le prix maximum d'achat, augmente la quantité de parts, modifie le sens de son ordre.

#### **h. Prix et conditions d'exécution des ordres**

##### **(i) Date de fixation**

Le prix d'exécution est déterminé à l'issue d'une période mensuelle d'enregistrement des ordres. La Société de Gestion fixe le prix le dernier jour ouvré du mois à 15 heures. Pour être pris en compte au titre de la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus par la Société de Gestion avant 12 heures le jour de détermination du prix d'exécution, heure de réception par la Société de Gestion. À défaut, ils participeront à la confrontation suivante.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. En ce cas, la Société de Gestion portera cette modification à la connaissance des donneurs d'ordre, des intermédiaires et du public, six jours au moins avant sa date d'effet. Cette diffusion s'effectuera par courrier pour les donneurs d'ordres, sur le site internet du gérant : [www.namiaeweurope.com](http://www.namiaeweurope.com) et dans le cadre du bulletin trimestriel d'informations pour les intermédiaires et le public.

##### **(ii) Modalité et fixation du prix**

Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts.

Si plusieurs prix peuvent être fixés sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution retenu est celui auquel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

##### **(iii) Exécution des ordres**

Les ordres sont exécutés dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix.

Les ordres d'achats inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas sont exécutés en priorité. À limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription.

##### **(iv) Versements des fonds**

**Acquéreur** : si le donneur d'ordre ne dispose pas de la garantie de couverture d'un intermédiaire dûment référencé auprès de la Société de Gestion, et pour que l'ordre puisse être valablement inscrit sur le "registre des ordres", NAMI - AEW Europe, devra avoir constaté au crédit du compte ouvert à cet effet dans les livres de la SCPI, l'encaissement du montant prévisionnel de ladite transaction et des frais afférents 24 heures au moins avant la date de confrontation.

**Vendeur** : dès lors qu'un ordre de vente est exécuté lors d'une confrontation mensuelle, le cédant sera crédité du montant lui revenant (nombre de parts cédées x prix d'exécution déterminé), déduction faite des éventuelles retenues à grever, dans un délai de quinze jours. S'il a retenu un paiement par chèque, le délai peut être plus long en fonction des délais postaux et d'encaissement.

#### **i. Information du public**

La Société de Gestion met à la disposition du public les informations suivantes : dernière valeur de réalisation approuvée par les associés, dernier prix d'exécution et quantité de parts échangées, revenu distribué prévisionnel pour l'année en cours, les cinq ordres d'achat les plus élevés et les cinq ordres de vente les plus bas de la période de rapprochement en cours.

Les associés et les tiers peuvent obtenir ces informations auprès de la Société de Gestion et sur le site internet : [www.namiaeweurope.com](http://www.namiaeweurope.com).

#### **j. Suspension de l'inscription des ordres**

##### **Annulation des ordres inscrits sur le registre**

La Société de Gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des marchés financiers.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordre ou les intermédiaires.

La Société de Gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

#### **k. Blocage du marché des parts**

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze mois, représentant 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.

## CHAPITRE 3 - FRAIS

La Société de Gestion perçoit les rémunérations ci-dessous définies :

### 1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION

Pour la prospection et la collecte des capitaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription de 10,171 % TTC du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8,671 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,50 % TTC à la recherche des investissements.

### 2. COMMISSION DE GESTION ANNUELLE

Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 9 % hors taxes (soit 10,80 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales).

### 3. COMMISSION DE CESSION SUR LES ACTIFS IMMOBILIERS

Pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixée à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage serait fixé à 1,25 % HT.

### 4. COMMISSION SUR LA RESTRUCTURATION D'IMMEUBLES

Pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, hors travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision sur grosses réparations : une commission relative aux travaux pourra être facturée par la Société de Gestion.

Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des associés.

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés contrôlées par la Société, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de

Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser le taux fixé ci-avant.

## 5. COMMISSION DE CESSION SUR LES PARTS DE LA SCPI

- Transfert de parts sans intervention de la Société de Gestion (ou intervenant par voie de succession ou donation).

Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de Gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de Gestion percevra une somme forfaitaire de 107 € TTI par cession, succession ou donation (tarif en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017). Ce montant fait l'objet d'une indexation annuelle.

- Transfert de parts avec intervention de la Société de Gestion.

Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de Gestion et si une contrepartie est trouvée, la Société de Gestion percevra une commission d'intervention représentant 6,578 % TTI du montant de l'acquisition (à laquelle s'ajoutent les 5 % de droits d'enregistrement dus au trésor public).

Toute autre rémunération ne peut être qu'exceptionnelle et doit être soumise à l'Assemblée Générale Ordinaire.

Il est par ailleurs précisé que des remises commerciales peuvent être consenties par la Société de Gestion et/ou les distributeurs au profit de certains investisseurs ; ces remises portent sur la commission de souscription et/ou sur la commission de cession sur les parts et sont supportées par la Société de Gestion et/ou les distributeurs. La Société de Gestion peut également, le cas échéant, rétrocéder une partie de la commission de souscription et/ou de la commission de cession sur les parts aux distributeurs de la SCPI.

## CHAPITRE 4 - FONCTIONNEMENT DE LA SCPI

### 1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

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

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées :

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

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, par un avis de convocation inséré dans le BULLETIN D'ANNONCES

LÉGALES OBLIGATOIRES et par une lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

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

L'avis et la lettre de convocation indiquent la dénomination de la société, la forme de la société, le montant du capital social, l'adresse du siège social, les jours, heures et lieux de l'assemblée ainsi que sa nature, son ordre du jour et le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale par les dirigeants de la société, accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Outre l'ordre du jour, l'associé reçoit :

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du conseil de surveillance,
- le ou les rapports des commissaires aux comptes,
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue au premier alinéa de l'article L.214-103 du Code monétaire et financier, l'état du patrimoine, le compte de résultat, l'annexe aux comptes, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes,
- un formulaire de vote par correspondance et une formule de procuration.

Pour le calcul de quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la société trois jours avant la réunion de l'assemblée conformément à l'article 30 des statuts. Les formulaires de vote par correspondance ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention, sont considérés comme des votes négatifs.

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

Un ou plusieurs associés détenant au moins 5 % du capital social ont la possibilité de demander l'inscription de projets de résolutions lors des Assemblées Générales.

Toutefois, lorsque le capital de la société est supérieur à 760 000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

- 4 pour cent pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,5 pour cent pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros ;
- 1 pour cent pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros ;
- 0,5 pour cent pour le surplus du capital.

La demande d'inscription accompagnée des projets de résolutions doit être adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée réunie sur première convocation.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolution 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.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts du capital social qu'il détient.

Aux termes de la loi, pour délibérer valablement, les Assemblées

Générales doivent remplir les conditions suivantes :

#### **a Assemblée Générale Ordinaire**

Les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, doivent détenir au moins le quart du capital social sur première convocation.

#### **b Assemblée Générale Extraordinaire**

Les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, doivent détenir au moins la moitié du capital social sur première convocation.

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

#### **c Consultation par correspondance**

La Société de Gestion peut consulter par écrit les associés dans le cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

## **2. DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROSSES RÉPARATIONS**

#### **a Répartition des bénéfices**

L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende.

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

Le bénéfice de l'exercice est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux amortissements et provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

#### **b Provision pour grosses réparations**

La provision pour grosses réparations est constituée annuellement dans les comptes, pour assurer le programme de travaux nécessaire à l'entretien du patrimoine.

#### **c Distribution potentielle des acomptes sur dividendes**

La Société de Gestion a qualité pour décider de la mise en paiement d'un ou plusieurs acomptes, à valoir sur les dividendes, et pour fixer le montant et la date de répartition, au prorata des droits de chaque associé et de la date en mise en jouissance des parts.

Cette faculté est offerte à la Société de Gestion, sous la réserve qu'un état du patrimoine établi au cours ou à la fin de l'exercice et certifié par le commissaire aux comptes de la société fasse apparaître que la société a réalisé au cours de l'exercice après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.



### 3. RÉGIME FISCAL MIS À JOUR AU 12 JUIN 2015

#### Ⓐ Avertissement

Le régime fiscal indiqué ci-dessous est à jour au 12 juin 2015. Il est présenté à titre d'information générale et n'a pas vocation à être exhaustif. Il vise particulièrement les souscripteurs domiciliés ou établis fiscalement en France.

Le régime dépend de la situation personnelle de chaque associé et est susceptible d'évoluer dans le temps, il est donc recommandé aux associés de se rapprocher de leur conseiller fiscal habituel pour toute question.

#### Ⓑ Détermination du revenu imposable

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu à l'article 8 du code général des impôts, selon lequel les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la société, mais imposés au nom personnel des associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils possèdent.

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

**1. L'Associé (personne physique ou morale)** est personnellement soumis à l'impôt sur le revenu, ou à l'impôt sur les sociétés, pour la quote-part des résultats sociaux lui revenant, laquelle correspond à ses droits dans la SCPI, y compris lorsque les bénéfices ne sont pas effectivement distribués mais mis en réserve. L'associé personne physique sera, en sus de l'impôt sur le revenu, soumis aux prélèvements sociaux sur ces revenus.

**2. L'associé personne physique** agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé est imposé à raison :

- de la quote-part de revenus tirés de la location des immeubles par la SCPI lui revenant, dans la catégorie des revenus fonciers ;
- de la quote-part lui revenant dans les plus-values immobilières éventuellement dégagées sur les cessions d'actifs par la SCPI. En pratique, la SCPI acquitte pour le compte des porteurs de parts personnes physiques l'impôt et les prélèvements sociaux dus par eux à raison de la transaction, au prorata de leurs droits. Le montant ainsi réglé pour leur compte est ensuite déduit des distributions de tout ou partie du produit des cessions immobilières ou, le cas échéant, de revenus faites aux associés dans les conditions définies à l'article 41 des statuts.
- de la quote-part lui revenant dans les produits financiers de la SCPI. Les produits financiers proviennent, en l'état actuel de l'exploitation de la société, essentiellement de la rémunération de la trésorerie permanente de la société (contrepartie des dépôts de garantie, provisions, report à nouveau, trésorerie en instance d'investissement, etc.).

##### 2.1. Revenus fonciers

Les revenus fonciers correspondent, pour l'essentiel, aux loyers et produits annexes encaissés par la SCPI après déduction :

- des frais de gérance et de gestion ;
- des frais d'entretien et de réparation ;
- des frais d'assurance et de contentieux ;
- des taxes foncières et annexes ;
- et des frais financiers liés à l'emprunt éventuellement souscrit par la SCPI.

En outre, si un emprunt a été souscrit pour acquérir les parts de SCPI, les intérêts sont également déductibles des revenus fonciers. Les éventuels déficits fonciers résultant des dépenses, autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. Il faut toutefois rappeler que pour bénéficier de cette mesure, les associés doivent conserver leurs parts pendant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation est pratiquée. Les montants dépassant cette limite ainsi que les intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Les revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

##### 2.2. Micro-foncier

Le régime de droit commun dit du « micro-foncier » peut s'appliquer pour un associé porteur de parts de SCPI si les conditions suivantes sont satisfaites :

- il est également propriétaire d'au moins un immeuble donné en location nue ;
- le montant global des revenus fonciers bruts perçus par le porteur de parts n'excède pas 15 000 euros (pas uniquement ceux afférents aux parts de SCPI) ;
- le logement n'est pas expressément exclu du régime « microfoncier », exclusion qui touche certains régimes fiscaux spécifiques.

Attention, dans le cadre du régime micro-foncier, l'associé n'est imposé qu'à hauteur de 70 % de ses recettes mais aucune autre déduction n'est possible. Ainsi, les intérêts afférents à un emprunt souscrit pour l'acquisition des parts de SCPI ne sont pas déductibles en régime micro foncier. Dans ce cas, il pourrait être opportun de renoncer au régime du micro foncier pour pouvoir déterminer le revenu imposable dans les conditions de droit commun et déduire de ce fait les intérêts d'emprunt.

##### 2.3. Revenus des placements de trésorerie ou d'épargne bancaire

Les produits financiers sont en principe soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu pour leur montant brut. Ils supportent un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24 % non libératoire de l'impôt sur le revenu qui s'imputera sur l'impôt calculé selon le barème progressif. Néanmoins, le porteur de part personne physique peut demander expressément, avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement des revenus, à être dispensé de ce prélèvement si le revenu fiscal de référence de son foyer fiscal établi au titre de l'avant dernière année est inférieur à un certain seuil (25 000 € pour les célibataires, divorcés et veufs, 50 000 € pour les couples mariés ou pacsés soumis à une imposition commune). En outre, lors du dépôt de la déclaration des revenus, une option est possible pour l'application d'un taux forfaitaire d'imposition de 24 % (au lieu du barème progressif de l'impôt sur le revenu) si le montant des produits ayant la nature d'intérêts, perçus du foyer fiscal au titre d'une même année n'excèdent pas 2 000 €. Dans ce dernier cas, le prélèvement forfaitaire opéré à la source est alors libératoire de l'impôt sur le revenu.

Ces revenus sont également soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 % à la date de la rédaction de la présente note. Les prélèvements sociaux sur ces revenus sont directement prélevés à la source. Une partie de ces prélèvements sociaux (5,1 %) vient en déduction du revenu global imposable de l'année du paiement.

#### 2.4. Plus-values de cession de parts

En cas de revente des parts par une personne physique, agissant dans le cadre de la gestion de son patrimoine privé, les plus-values éventuellement dégagées sont imposées selon le régime des plus-values immobilières.

Les plus-values sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19 % après déduction d'un abattement pour durée de détention aboutissant à une exonération au bout de 22 ans. Pour l'assiette des prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est calculé différemment et l'exonération n'est acquise qu'au bout de 30 ans. Le taux des prélèvements sociaux s'élève à 15,5 % à la date de la rédaction de la présente note. Par ailleurs pour les cessions de parts de SCPI (hors gré à gré), la Société de Gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt en le prélevant sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

Les associés résidents fiscaux français détenant des parts de SCPI dans le cadre de leur activité professionnelle sont soumis soit à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), ou des bénéfices non commerciaux (BNC), soit à l'impôt sur les sociétés (IS). Dans ce cas, les plus-values réalisées lors de la cession des parts sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

Les modalités relatives aux plus-values immobilières sont définies au titre 10 des statuts ainsi libellé : Cessions d'actifs par la Société : régime des plus-values immobilières.

#### **© Droits d'enregistrement liés aux cessions de parts**

Les mutations à titre onéreux de parts de SCPI (cessions quelles qu'en soient les modalités) sont soumises au droit d'enregistrement proportionnel de 5 % du montant de la transaction (article 726 du Code général des impôts).

Ce droit d'enregistrement est supporté par l'acquéreur. En revanche, les souscriptions et les rachats, dans le cadre de la variabilité du capital, ne sont pas soumis à ce droit d'enregistrement.

#### **© Cessions d'actifs par la société : régime des plus-values immobilières**

##### Article 41 des statuts

En cas de cession par la société d'actifs entraînant pour elle l'obligation de calculer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, conformément aux articles 150 U à 150 VH du code général des impôts, il sera procédé à un appel de fonds par la société auprès des associés débiteurs de l'impôt, selon des modalités définies par la Société de Gestion.

Si tous les associés concernés n'ont pas versé à la société le montant de l'impôt au plus tard à la date à laquelle la société est tenue de verser cet impôt au trésor ou s'ils ne remboursent pas ces sommes à la société dans un délai d'un mois, il sera procédé de la façon suivante :

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

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

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

3° Dans le cas où aucune distribution ne pourrait être faite pour permettre la compensation totale avec les sommes dues par les associés à la société, celles-ci porteront intérêt à l'issue d'un délai de dix-huit mois à compter du paiement par la société de l'impôt, au taux d'intérêt légal tel que prévu au terme de la loi 75-619 du 11 juillet 1975.

L'associé personne morale sera imposé à raison de sa part dans les bénéfices déterminée selon les règles définies, notamment aux articles 38 et 39 du code général des impôts. La société détermine chaque année le montant du revenu net imposable. Elle adresse à chaque porteur un relevé individuel indiquant le montant de sa quote-part.

## **4. CONVENTIONS SPÉCIFIQUES**

Toute convention intervenant entre la SCPI et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière doit, sur les rapports du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés.

Préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, cette dernière s'engage à faire évaluer l'immeuble par un expert indépendant.

## **5. DÉMARCHAGE FINANCIER ET PUBLICITÉ**

Le démarchage financier est réglementé par les articles L341-1 et suivants du Code monétaire et financier.

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

Seules peuvent faire l'objet de 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 au capital, ce qui est le cas de la SCPI Laffitte Pierre (article 15 des statuts de la SCPI tel que modifié par l'Assemblée Générale de la SCPI du 9 juillet 2004).

Le démarchage financier, pour placer les parts de la SCPI, est effectué par Barclays Bank PLC, le réseau Banque Populaire, d'autres établissements bancaires et des conseillers en investissements financiers ayant conclu des conventions de distribution avec NAMI - AEW Europe.

La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-192 et 422-221 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

## 6. INFORMATIONS PÉRIODIQUES

Les informations périodiques adressées aux associés comprennent le bulletin trimestriel et le rapport annuel.

### **a** Bulletin trimestriel d'information

Le bulletin contient les informations suivantes : le rappel des conditions de souscription et de cession des parts, l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ainsi que les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée, l'état du patrimoine locatif (acquisition et cession d'immeubles du trimestre, taux d'occupation du patrimoine, encaissement des loyers et les vacances locatives), le montant et la date de paiement du prochain acompte sur dividende. Si une assemblée s'est tenue au cours du trimestre analysé, le bulletin indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées par les associés.

Le bulletin est transmis aux associés de la SCPI dans les 45 jours qui suivent la fin de chaque trimestre.

### **b** Rapport annuel

Le rapport annuel comporte :

- Le rapport de gestion qui rend compte de l'évolution du capital, des principales caractéristiques des émissions de parts ainsi que les conditions de fonctionnement du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente, de l'évolution (acquisition et cession) et de l'évaluation du patrimoine immobilier, des conditions d'exploitation du patrimoine immobilier (taux d'occupation exprimé en moyenne annuelle et vacances significatives de locaux).
- Le rapport du conseil de surveillance.
- Les rapports du commissaire aux comptes.
- Les documents comptables (état du patrimoine, compte de résultat et annexes aux comptes).
- Les projets de résolutions.

Le rapport annuel est envoyé aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale annuelle de la SCPI au minimum 15 jours avant la réunion de ladite Assemblée Générale.

Conformément à l'article 421-34 du RG AMF, seront le cas échéant incluses dans les documents périodiques mentionnés ci-avant les informations suivantes :

- 1° Le pourcentage d'actifs de la SCPI qui feraient l'objet d'un traitement spécial du fait de leur nature non liquide.
- 2° Toute nouvelle disposition prise pour gérer la liquidité de la SCPI.
- 3° Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion du risque utilisés par la Société de Gestion pour gérer ces risques.
- 4° Tout changement du niveau maximal de levier auquel la SCPI peut recourir (ainsi que tout droit de réemploi des actifs de la SCPI donnés en garantie et toute garantie prévue par les aménagements relatifs à l'effet de levier).
- 5° Le montant total du levier auquel la SCPI a recours.

# CHAPITRE 5 - ADMINISTRATION CONTRÔLE

## INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

### 1. SCPI

<b>Dénomination sociale</b>	Laffitte Pierre
<b>Nationalité</b>	Française
<b>Siège social</b>	8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 Paris
<b>Forme - Législation</b>	<p>La société Laffitte Pierre a le statut de Société Civile autorisée à procéder à une offre au public.</p> <p>Elle est régie notamment par les articles 1832 et suivants du code civil, les articles L.214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants, et L. 231-8 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, ainsi que par tous textes subséquents.</p> <p>Elle est régie également par les dispositions du plan comptable des Sociétés Civiles de Placement Immobilier autorisées à faire une offre au public.</p>
<b>Statuts</b>	Les statuts de la Société sont déposés chez Maître Christophe PRUD'HOMME, notaire associé à Paris (2 <sup>e</sup> ) 50, rue Etienne Marcel. Ils sont également disponibles au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.
<b>Immatriculation</b>	<p>La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 434 038 535.</p> <p>Le numéro SIRET est 434 038 535 00036 et le numéro APE 6820 B.</p> <p>La société a été immatriculée le 28 décembre 2000.</p>
<b>Durée</b>	La durée de la société est fixée à 99 ans, à dater de son immatriculation, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévues aux statuts.
<b>Objet social</b>	<p>La Société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;</li> <li>• l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.</li> </ul> <p>Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques.</p> <p>La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</p> <p>Il est précisé à cet égard que, pour la réalisation des travaux de construction ou de reconstruction d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, celle-ci devra impérativement conclure, ou faire conclure par la société propriétaire des immeubles concernés dès lors qu'elle est contrôlée dans les conditions définies ci-après, un contrat de promotion immobilière conforme aux dispositions des articles 1831-1 et suivant du Code civil avec un professionnel de la construction immobilière agissant en qualité de promoteur.</p> <p>La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.</p> <p>Dans ce cadre et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société peut détenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ;</li> <li>• à titre accessoire : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la Société dans la limite de 17% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ;</li> <li>- des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 3 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.</li> </ul> </li> </ul> <p>Etant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.</p> <p>Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.</p> <p>Il est, par ailleurs, fait renvoi à la note d'Information de la SCPI pour la définition de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ainsi que pour les modalités de calcul des ratios indiqués ci-dessus.</p> <p>La Société peut également détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.</p>
<b>Exercice social</b>	L'année sociale commence le 1 <sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.
<b>Capital</b>	<p>Le capital statuaire s'établit à 400 000 000 euros</p> <p>Le capital initial ressortait à 762 397,54 euros</p> <p>Le capital effectif était de 296 037 370 euros à la date de l'Assemblée Générale du 10 décembre 2015 ayant adopté la variabilité du capital.</p>

## 2. SOCIÉTÉ DE GESTION

### Présentation

La Société Civile de Placement Immobilier Laffitte Pierre est gérée par la société NAMI - AEW Europe, désignée à cet effet dans les statuts.

#### Dénomination sociale

NAMI - AEW Europe.

#### Siège social

8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 Paris.

#### Nationalité

Française.

#### Forme juridique

Société Anonyme.

#### Registre du Commerce et des Sociétés

Paris 513 392 373.

#### Agrément de l'Autorité des marchés financiers

Agrément en qualité de Société de Gestion de portefeuille : GP 10000007 du 9 février 2010.

Agrément du 17/06/2014 au titre de la Directive AIFM.

#### Capital et fonds propres réglementaires / Assurance RCP

4 134 660 € divisés en 413 466 actions de 10 € de nominal entièrement libérées détenues en totalité par AEW Europe hormis 6 d'entre elles.

La Société de Gestion respecte les exigences prévues par l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM (transposées en droit français par l'article 317-2 du RG AMF) et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle et est couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

#### Objet

L'exercice d'une activité de gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers, la réalisation d'études, la prestation de services et la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en immobilier et instruments financiers et autres placements immobiliers et financiers, la création et la gestion de toutes sociétés ou autres organismes ayant pour activité : l'acquisition et la gestion d'immeubles en direct ou sous la forme de parts ou d'actions de sociétés et, notamment, la création et la gestion de Sociétés Civiles de Placement Immobilier et d'Organismes de Placement Collectif Immobilier régis par la partie législative du Code monétaire et financier, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine forestier et, notamment, la création et la gestion de sociétés d'épargne forestière régies par la Loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001. La gestion d'actifs immobiliers, l'acquisition et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères, l'intermédiation en vue de l'acquisition, la vente d'immeubles ou de leur location.

#### Directeur Général

- Madame Isabelle ROSSIGNOL.

#### Directeur Général Délégué

- Monsieur Arsène MARQUES.

#### Conseil d'Administration

##### Président

- Monsieur Robert WILKINSON.

##### Administrateurs

- Monsieur Geoffroy SARTORIUS,
- NATIXIS,
- SAS PIAL 11, représentée par Monsieur Serge BATAILLIE,
- Madame Isabelle ROSSIGNOL,
- Monsieur Antonio Philippe SILVA.

##### Commissaires aux Comptes Titulaire

- MAZARS SA, représenté par Monsieur Charles de BOISRIOU, 61, rue Henri Regnault - 92400 Courbevoie.

##### Commissaires aux Comptes Suppléant

- Madame Anne VEAUTE, 61, rue Henri Regnault - 92400 Courbevoie.

##### Co-Commissaires aux Comptes Titulaire

- PRICEWATERHOUSECOOPERS Audit, représenté par Monsieur Philippe CHEVALIER 63, rue de Villiers - 92200 Neuilly-sur-Seine.

##### Co-Commissaires aux Comptes Suppléant

- Monsieur Jean-Christophe GEORGHIOU 63, rue de Villiers - 92200 Neuilly-sur-Seine.

### Missions

La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la SCPI.

Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi, aux autres organes de la Société.

La Société de Gestion agit notamment en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par l'article 19 des statuts de la SCPI.

Sa rémunération est fixée par l'article 21 des statuts de la SCPI.

Dans le cadre de sa mission, la Société de Gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SCPI et des porteurs de parts de la SCPI.

La Société de Gestion est responsable de l'évaluation correcte des actifs de la SCPI ainsi que du calcul et de la publication de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution.

La désignation d'un expert externe en évaluation par la SCPI n'exonère pas la Société de Gestion de sa responsabilité.

#### Délégations et conventions intra-groupe

La Société de Gestion assume les fonctions de gestion de la SCPI. NAMI - AEW Europe a confié à AEW Europe dans le cadre d'une convention d'assistance et de conseil un certain nombre de missions à cette dernière.

Ces missions portent, pour l'essentiel, sur :

- une assistance lors des acquisitions et des cessions immobilières, étant précisé que la décision d'investir ou d'arbitrer relève uniquement de la Société de Gestion ;
- une assistance dans la gestion des actifs immobiliers ;
- une assistance dans la gestion administrative, financière et juridique des SCPI et des OPC.

Bien entendu, les coûts afférents à cette convention sont supportés par la Société de Gestion et tous les frais qui pourraient être supportés directement par la SCPI feraient l'objet d'une



résolution spécifique.

NAMI - AEW Europe a recours aux services d'AEW Europe, son actionnaire, pour bénéficier de ses compétences et de son savoir-faire liés à la gestion d'un patrimoine immobilier particulièrement significatif pour le compte de grands institutionnels de la place en France et en Europe.

#### Conflits d'intérêts et traitement équitable des investisseurs

La Société de Gestion s'est dotée de procédures internes lui permettant d'identifier et de traiter les conflits d'intérêts.

Le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne de NAMI - AEW Europe est informé de manière systématique et sans délai de toute situation potentielle ou avérée de conflit d'intérêts.

Ces conflits d'intérêts sont traités en conformité avec les procédures internes de gestion des conflits d'intérêts mises en place au sein du groupe AEW EUROPE.

La Société de Gestion garantit un traitement équitable des porteurs de parts de la SCPI.

Conformément à la réglementation, elle agit afin de préserver l'intérêt social et dans l'intérêt des associés de la SCPI.

Elle fournit le même niveau d'information sur la SCPI à tous les investisseurs.

Par ailleurs, aucun investisseur de la SCPI ne bénéficie d'un traitement préférentiel.

Il est précisé que des remises commerciales peuvent être consenties par la Société de Gestion et/ou les distributeurs au profit de certains investisseurs ; ces remises portent sur la commission de souscription et/ou sur la commission de cession sur les parts et sont supportées par la Société de Gestion et/ou les distributeurs.

### 3. CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance assiste la Société de Gestion. Il présente à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

Le Conseil est composé de sept membres au moins et de dix-sept membres au plus, choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée devant désigner de nouveaux membres du conseil de surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les associés non-fondateurs.

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

#### MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUITE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SCPI DU 22 JUIN 2016

Membres du conseil	Nomination / Renouvellement	Échéance clôture de l'exercice
M. Martial FOUQUES	AGO 22/06/2016	31/12/2018
M. Jacques BAUDRILLARD	AGO 22/06/2016	31/12/2018
SCI BPJC, représentée par M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE	AGO 22/06/2016	31/12/2018
M. Jean-Louis ROY	AGO 22/06/2016	31/12/2018
M. Jérôme JUDLIN	AGO 22/06/2016	31/12/2018
M. Serge BLANC	AGO 22/06/2016	31/12/2018
SPIRICA, représentée par M. Daniel COLLIGNON	AGO 22/06/2016	31/12/2018
M. Pierre BRONDINO	AGO 22/06/2016	31/12/2018
M. Hugues DELAFONTAINE	AGO 22/06/2016	31/12/2018
M. Patrick JEAN	AGM 26/06/2014	31/12/2016
M. Hugues THIBAUT de MENONVILLE	AGM 26/06/2014	31/12/2016
M. Jean VILLEMENOT	AGM 26/06/2014	31/12/2016
M. Jean-Philippe RICHON, Président du CS	AGM 26/06/2014	31/12/2016
SURAVENIR, représentée par M. Bernard LE BRAS	AGM 26/06/2014	31/12/2016
M. Alain BOURDEAU	AGO 23/06/2015	31/12/2017
PREPAR VIE, représentée par M. Gilles ZAWADZKI	AGO 23/06/2015	31/12/2017
SC ADM LAB, représentée par M. Michel BARTHEL	AGO 23/06/2015	31/12/2017

### 4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

Conformément aux statuts, un ou plusieurs commissaires aux comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices.

Les associés, réunis en Assemblée le 20 juin 2013, ont désigné en qualité de commissaire aux comptes :

- Titulaire : KPMG Audit dont le siège social est situé 3, cours du Triangle, Immeuble le Palatin - 92939 Paris la Défense cedex, représenté par Pascal LAGAND.
- Suppléant : KPMG Audit FS II dont le siège social est situé 3, cours du Triangle, Immeuble le Palatin - 92939 Paris la Défense cedex, représenté par Malcom McLarty.

Leur mandat, d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

Ils sont chargés notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats, et des bilans de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de Gestion, de s'assurer que l'égalité a été respectée entre les associés.

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

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

Ils font toutes observations à la Société de Gestion concernant les

comptes, en font part aux associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à laquelle ils sont convoqués.

Ils font un rapport à l'Assemblée Générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières.

## 5. ÉVALUATION DES ACTIFS

### Ⓐ Évaluation des actifs immobiliers et des parts de sociétés

#### (i) Les actifs immobiliers détenus en direct et par les sociétés contrôlées

La valeur des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier et de l'article 421-28 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI. Cette valeur est déterminée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la SCPI au sens de l'article 422-234 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers. L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la SCPI et par les sociétés contrôlées par cette dernière, est réalisée par l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale des associés pour 5 ans.

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée par lui chaque année. L'expert externe en évaluation désigné par les associés réunis en Assemblée Générale le 20 juin 2013 est la société DTZ Eurexi. Sa candidature avait précédemment reçu l'acceptation de l'Autorité des marchés financiers.

Son mandat arrivera à échéance à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016. A cet égard, une convention est passée entre l'expert externe en évaluation et la SCPI ; conformément à la réglementation, cette convention définit la mission de l'expert externe en évaluation et détermine les termes de sa rémunération.

Ledit expert externe en évaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la Société et par les sociétés contrôlées par la Société (au sens de l'article R 214-156 I 3° du Code monétaire et financier).

#### (ii) Les parts de sociétés non contrôlées

Leur valeur est déterminée sur la base de la valeur de marché des parts communiquée par le gérant desdites sociétés.

### Ⓑ Évaluation des actifs financiers

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SCPI selon les modalités précisées ci-après.

S'agissant de l'évaluation des instruments financiers à terme, la Société de Gestion procède à une valorisation interne dans le cadre du même dispositif que celui applicable aux actifs immobiliers permettant de préserver l'indépendance du valorisateur interne par rapport au gérant. La Société de Gestion s'appuie pour son analyse indépendante sur des contributions de valeurs des instruments financiers à terme utilisés à titre de couverture, fournies par un prestataire externe et indépendant de la Société de Gestion.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les

modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché.

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

## 6. DÉPOSITAIRE

Le dépositaire désigné par les associés réunis en Assemblée Générale le 26 juin 2014 est SOCIÉTÉ GÉNÉRALE.

Son mandat est d'une durée indéterminée.

Les conditions de sélection du Dépositaire proposé doivent faire l'objet d'un rapport préalable au conseil de surveillance.

Dans le cadre de sa mission, le dépositaire agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SCPI et des porteurs de parts de la SCPI.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la réglementation AMF.

A ce titre, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le dépositaire exerce les trois missions suivantes :

#### (i) Suivi des flux de liquidités de la SCPI

Le dépositaire :

- veille à ce que tous les paiements effectués par des porteurs de parts ou en leur nom, lors de la souscription de parts de la SCPI, aient été reçus et que toutes les liquidités aient été comptabilisées ;
- veille de façon générale au suivi adéquat des flux de liquidités de la SCPI.

#### (ii) Garde des actifs de la SCPI

Le dépositaire :

- assure, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés ;
- pour les autres actifs, vérifie qu'ils sont la propriété de la SCPI et en tient le registre.

#### (iii) Contrôle de la Société de Gestion et de la SCPI

Le dépositaire :

- s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'Information de la SCPI ;
- s'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'Information de la SCPI ;
- exécute les instructions de la SCPI ou de sa Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'Information de la SCPI ;

- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- s'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'Information de la SCPI.

Le dépositaire ne peut déléguer à des tiers les fonctions telles que visées au (i) et au (iii) ci-avant.

Le dépositaire peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs visées au (ii) ci-avant dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

Le dépositaire est responsable à l'égard de la SCPI ou à l'égard des porteurs de parts :

- de la perte par le dépositaire, ou par un tiers auquel la conservation a été déléguée, des instruments financiers conservés.

Il est précisé à cet égard que la délégation à un tiers de la garde des actifs de la SCPI n'exonère pas le dépositaire de sa responsabilité (articles L. 214-102-1 et L. 214-24-28 du Code monétaire et financier applicables à la SCPI).

Par ailleurs, en cas de perte d'instruments financiers conservés, le dépositaire restitue à la SCPI des instruments financiers, y compris des instruments du marché monétaire, de type identique ou leur équivalent en valeur monétaire sans retard inutile. La responsabilité du dépositaire n'est pas engagée s'il prouve que la perte résulte d'un événement extérieur et que l'ensemble des conditions de l'article 101 du règlement délégué (UE) n° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012 sont remplies.

- de toute autre perte résultant de la négligence ou de la mauvaise exécution intentionnelle de ses obligations.

La responsabilité du dépositaire à l'égard des porteurs de parts de la SCPI peut être mise en cause directement, ou indirectement par l'intermédiaire de la Société de Gestion, selon la nature juridique des rapports existants entre le dépositaire, la Société de Gestion et les porteurs de parts.

En cas de mise en jeu de la responsabilité du dépositaire, l'indemnisation ne pourra excéder la valeur des actifs concernés à la date de la survenance du dommage.

## 7. INFORMATIONS JURIDIQUES

Le droit applicable à l'investissement dans la SCPI est le droit français.

La SCPI est régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants, et L. 231-8 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les articles 422-189 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, et tous textes subséquents.

Par ailleurs, conformément à la réglementation, la Société de Gestion s'est dotée de procédures de traitement des réclamations des clients.

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les associés ou les associés et la SCPI (et qui n'auraient pu faire l'objet d'un traitement à l'amiable satisfaisant notamment dans le cadre de la procédure de traitement des réclamations des clients), au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant

sa liquidation, seront jugées conformément à la loi française, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

## 8. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DE LA NOTE D'INFORMATION

La Société de Gestion est représentée par son Directeur Général, Madame Isabelle ROSSIGNOL.

Téléphone : 01 78 40 93 04.

Visa de l'Autorité des marchés financiers

"Par application des articles L. 411-1, 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° 15-28 en date du 8 décembre 2015.

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."

La Société de Gestion  
**Isabelle ROSSIGNOL**  
Directeur Général

# Laffitte Pierre

## Société Civile de Placement Immobilier

# STATUTS AU 10/12/2015

Modifiés suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire  
en date du 10 décembre 2015.

## TITRE I

### Forme, objet dénomination, siège, durée

#### ARTICLE 1 - FORME

Il est constitué, par les présentes, une Société Civile de Placement Immobilier (la « **Société** » ou la « **SCPI** »), régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L.214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants, et L. 231-8 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier autorisées à faire une offre au public, ainsi que par tous textes subséquents et par les présents statuts.

#### ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Il est précisé à cet égard que, pour la réalisation des travaux de construction ou de reconstructions d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, celle-ci devra impérativement conclure, ou faire conclure par la société propriétaire des immeubles concernés dès lors qu'elle est contrôlée dans les conditions définies ci-après, un contrat de promotion immobilière conforme aux dispositions des articles 1831-1 et suivant du Code civil avec un professionnel de la construction immobilière agissant en qualité de promoteur. La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Dans ce cadre et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société peut détenir :

- À titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ;
- À titre accessoire :
  - des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la Société dans la limite de 17 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ;
  - des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 3 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Etant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.

Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.

Il est, par ailleurs, fait renvoi à la note d'Information de la SCPI pour la définition de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ainsi que pour les modalités de calcul des ratios indiqués ci-dessus.

La Société peut également détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.

#### ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La Société prend la dénomination de : **LAFFITTE PIERRE**.

#### ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS (12<sup>e</sup>) 8-12, rue des Pirogues de Bercy.

Il pourra être transféré en tout autre lieu du même département ou d'un département limitrophe par simple décision de la Société de Gestion.

#### ARTICLE 5 - DURÉE

La durée de la Société est fixée à quatre vingt dix-neuf ans, à dater de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

# TITRE II

## Capital

### ARTICLE 6 - CAPITAL

#### 1) Apports

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 9 avril 2001, définitivement approuvé par l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés de la société Barclays Pierre du 31 mai 2001.

• **La société Laffitte Pierre**, société civile de placement immobilier à capital variable dont le siège social est à Paris 9<sup>e</sup> 45, bd Haussmann, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro D 315 733 923

a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à :	362 169 941,73 F
moyennant la prise en charge de la totalité de son passif, ses passifs s'élevant à :	27 739 907,95 F
soit un apport net de :	334 430 033,78 F

En rémunération de l'apport net de la société Laffitte Pierre, il a été procédé à une augmentation de capital de 283 960 500 francs au moyen de la création de 189 307 parts de 1 500 francs chacune, à raison de 1,72 parts Barclays Pierre pour 1 part Laffitte Pierre.

La prime de fusion s'est élevée à :	49 734 560,78 F
-------------------------------------	-----------------

• **La société Laffitte Pierre 2**, société civile de placement immobilier à capital variable dont le siège social est à Paris 9<sup>e</sup> 45, bd Haussmann, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro D 950 023 812

a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à :	231 157 655,36 F
moyennant la prise en charge de la totalité de son passif, ses passifs s'élevant à :	21 880 688,21 F
soit un apport net de :	209 276 967,15 F

En rémunération de l'apport net de la société Laffitte Pierre 2, il a été procédé à une augmentation de capital de 173 658 000 francs au moyen de la création de 115 772 parts de 1 500 francs chacune, à raison de 1,16 part Barclays Pierre pour 1 part Laffitte Pierre 2.

La prime de fusion s'est élevée à :	35 209 251,15 F
-------------------------------------	-----------------

• **La société Laffitte Pierre 3**, société civile de placement immobilier à capital variable dont le siège social est à Paris 9<sup>e</sup> 45, bd Haussmann, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro D 339 188 393

a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à :	213 780 319,31 F
moyennant la prise en charge de la totalité de son passif, ses passifs s'élevant à :	17 974 302,54 F
soit un apport net de :	195 806 016,77 F

En rémunération de l'apport net de la société Laffitte Pierre 3, il a été procédé à une augmentation de capital de 167 652 000 francs au moyen de la création de 111 768 parts de 1 500 francs chacune, à raison de 0,84 part Barclays Pierre pour 1 part Laffitte Pierre 3.

La prime de fusion s'est élevée à :	27 737 615,92 F
-------------------------------------	-----------------

• **La société Laffitte Pierre 4**, société civile de placement immobilier à capital variable dont le siège social est à Paris 9<sup>e</sup> 45, bd Haussmann, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro D 342 839 768

a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à :	223 085 830,07 F
moyennant la prise en charge de la totalité de son passif, ses passifs s'élevant à :	22 496 063,92 F
soit un apport net de :	200 589 766,15 F

En rémunération de l'apport net de la société Laffitte Pierre 4, il a été procédé à une augmentation de capital de 168 402 000 francs au moyen de la création de 112 268 parts de 1 500 francs chacune, à raison de 0,75 part Barclays Pierre pour 1 part Laffitte Pierre 4.

La prime de fusion s'est élevée à :	31 770 862,15 F
-------------------------------------	-----------------

• **La société Laffitte Pierre 5**, société civile de placement immobilier à capital variable dont le siège social est à Paris 9<sup>e</sup> 45, bd Haussmann, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro D 379 099 161

a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à :	112 947 292,69 F
moyennant la prise en charge de la totalité de son passif, ses passifs s'élevant à :	11 464 099,14 F
soit un apport net de :	101 483 193,55 F

En rémunération de l'apport net de la société Laffitte Pierre 5, il a été procédé à une augmentation de capital de 86 232 000 francs au moyen de la création de 57 488 parts de 1 500 francs chacune, à raison de 0,79 part Barclays Pierre pour 1 part Laffitte Pierre 5.

La prime de fusion s'est élevée à :	14 924 139,55 F
-------------------------------------	-----------------

• **La société Barclays Pierre 1**, société civile de placement immobilier à capital variable dont le siège social est à Paris 9<sup>e</sup> 45, bd Haussmann, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro D 342 261 633

a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à :	298 120 219,48 F
moyennant la prise en charge de la totalité de son passif, ses passifs s'élevant à :	25 242 960,65 F
soit un apport net de :	272 877 258,83 F

En rémunération de l'apport net de la société Barclays Pierre 1, il a été procédé à une augmentation de capital de 230 203 500 francs au moyen de la création de 153 469 parts de 1 500 francs chacune, à raison de 0,51 part Barclays Pierre pour 1 part Barclays Pierre 1.

La prime de fusion s'est élevée à :	42 141 846,83 F
-------------------------------------	-----------------

• **La société Barclays Pierre 2**, société civile de placement immobilier à capital variable dont le siège social est à Paris 9<sup>e</sup> 45, bd Haussmann, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro D 379 372 931

a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à :	118 143 851,91 F
moyennant la prise en charge de la totalité de son passif, ses passifs s'élevant à :	12 154 230,49 F
soit un apport net de :	105 989 621,42 F

En rémunération de l'apport net de la société Barclays Pierre 2, il a été procédé à une augmentation de capital de 90 114 000 francs au moyen de la création de 60 076 parts de 1 500 francs chacune,



à raison de 0,51 part Barclays Pierre pour 1 part Barclays Pierre 2.

La prime de fusion s'est élevée à : 15 647 492,27 F

## **2) Capital**

Le capital social est divisé en parts sociales de 230 euros chacune.

Les parts sociales sont attribuées aux associés en représentation de leurs apports.

## **ARTICLE 7 - VARIABILITÉ DU CAPITAL**

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 10 décembre 2015 a adopté la variabilité du capital. À cette date, le capital social effectif s'élève à 296 037 370 euros. Il est divisé en 1 287 119 parts sociales de deux cent trente (230) euros chacune.

Le capital social peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux, sous réserve pour les associés nouveaux du respect des dispositions de l'article 13 des présents statuts. Il peut également diminuer par suite des retraits.

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à QUATRE CENTS MILLIONS (400 000 000) euros. Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire ou par la Société de Gestion sur autorisation des associés donnée en Assemblée Générale Extraordinaire.

Le capital social ne pourra devenir inférieur, par suite des retraits, au plus élevé des deux seuils suivants :

- 10 % du capital social maximum statutaire ;
- 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Dans tous les cas, le montant minimum statutaire ne pourra être inférieur à 760 000 euros.

## **ARTICLE 8 - MODALITÉS DES SOUSCRIPTIONS**

La Société de Gestion a tous pouvoirs pour déterminer les conditions de souscription, en fixer les modalités et accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de deux cent trente euros (230 euros) 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. Pour chaque part nouvelle émise, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que l'intégralité des parts existantes n'a pas été intégralement libérée.

Les parts souscrites en numéraire sont intégralement libérées lors de la souscription.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social tant qu'il existe, sur le registre des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

## **ARTICLE 9 - RETRAIT - FONDS DE REMBOURSEMENT**

### **1) Modalités de retrait**

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en

cause, sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par télécopie, lettre recommandée avec avis de réception ou courrier électronique.

Elles sont inscrites, dès réception, dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois 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. L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de Gestion et du commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des marchés financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

### **2) Valeur de retrait**

La Société de Gestion détermine un prix de retrait.

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription.

Si le retrait n'est pas compensé par les souscriptions et sous réserve des fonds disponibles dans le fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réponse de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.

### **3) Suspension de la variabilité du capital**

En cas de blocage des retraits et dans les conditions définies par la note d'Information de la SCPI, l'Assemblée Générale Ordinaire pourra, après information de l'Autorité des marchés financiers par la Société de Gestion, décider de suspendre les effets de la variabilité du capital après que les associés en aient été informés, par tout moyen approprié (bulletin d'information, site internet, courrier).

En tant que de besoin, il est précisé que le marché par confrontation des ordres d'achat et de vente (confrontation des ordres d'achat et de vente par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la SCPI), ne fonctionnera que si le marché primaire est bloqué (absence de souscriptions permettant le retrait d'un associé).

Compte tenu de ce qui précède, le souscripteur ne pourra pas choisir sur quel marché l'ordre sera exécuté.

La suspension des effets de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des souscriptions et des demandes de retrait de parts existantes,
- l'interdiction d'augmenter le capital social effectif,

- la soumission aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93 I du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI.

#### **4) Rétablissement de la variabilité du capital**

Dans les conditions définies par la note d'information de la SCPI, la Société de Gestion a la faculté de rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital dès lors que l'une des conditions suivantes sera respectée :

- le prix payé par l'acquéreur, commission de cession et droits d'enregistrement inclus au terme de six confrontations successives est compris dans les limites légales du prix de souscription ;
- le montant doté au titre du fonds de remboursement permet d'assurer le retrait de l'ensemble des parts inscrites à la vente sur le registre du marché des parts.

La Société de Gestion informera les associés du rétablissement de la variabilité du capital par tout moyen approprié (Bulletin d'information, site internet, courrier).

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

- l'annulation des ordres d'achat et de vente de parts,
- la fixation d'un prix de souscription par référence à la moyenne des prix, commission de cession et droits d'enregistrement inclus, payés par les acquéreurs au cours des périodes de confrontation prises en référence pour le rétablissement de la variabilité du capital, sous réserve du respect des conditions légales et réglementaires,
- l'inscription sur le registre des demandes de retrait de parts,
- la reprise des souscriptions et la possibilité pour la SCPI, en toute cohérence avec les textes légaux et réglementaires, d'émettre des parts nouvelles en vue d'augmenter son capital social effectif.

#### **5) Fonds de remboursement**

La création, c'est-à-dire la mise en place effective en application des statuts, et la dotation d'un fonds de remboursement des parts sont décidées par les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retoyants.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une assemblée générale sur le rapport de la Société de Gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

## **TITRE III**

### **Parts sociales**

#### **ARTICLE 10 - REPRÉSENTATION DES PARTS SOCIALES**

Les parts sociales sont nominatives.

Les droits de chaque associé résulteront seulement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourront les modifier et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis. Ces parts sont inscrites sur le registre des associés tenues par la Société de Gestion.

Il peut être dressé, sur la demande d'un associé formulée auprès de la Société, un certificat représentatif de ses parts sociales.

#### **ARTICLE 11 - INDIVISIBILITÉ DES PARTS SOCIALES**

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

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun.

Les usufruitiers et les nus-propriétaires sont également tenus de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun.

Sauf convention contraire signifiée à la Société, le droit de vote attaché à une part appartiendra à l'usufruitier dans les Assemblées Ordinaires, au nu-propriétaire dans les Assemblées Extraordinaires.

#### **ARTICLE 12 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHÉS AUX PARTS**

Chaque part sociale donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes, compte tenu toutefois de la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles.

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

La propriété d'une part sociale emporte de plein droit, adhésion aux présents statuts et aux décisions prises par les Assemblées Générales des associés.

#### **ARTICLE 13 - CESSIION DE PARTS SOCIALES**

##### **1) Cession entre vifs**

##### **A - Organisation du marché des parts**

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la Société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé.

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

Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I 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. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la Société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la Société de Gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées.

#### B - Cession de gré à gré

Les parts sont librement cessibles entre associés.

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

Cet agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande. Les décisions ne sont pas motivées.

Si le cessionnaire présenté n'est pas agréé, la Société est tenue d'acquiescer ou de faire acquiescer les parts dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la Société en vue d'une réduction du capital. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

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

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

#### 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.

Les héritiers, ayants-droit et conjoint devront justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

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

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

#### 3) Interdiction des scellés et d'immixtion

Les héritiers, ayants-droit et conjoint, ainsi que les créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la Société, en demander la licitation ou le partage, ou s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration.

### **ARTICLE 14 - LIQUIDATION DES BIENS DE L'ASSOCIÉ**

La déconfiture, l'interdiction, la faillite personnelle, le redressement ou la liquidation judiciaires d'un ou plusieurs associés ne mettront pas fin à la Société.

Il est dans ce cas procédé à l'inscription de l'offre de cession des parts du ou des associés concernés sur le registre de la Société visé à l'article 13 des présents statuts.

### **ARTICLE 15 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales proportionnellement au nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part au capital.

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

## **TITRE IV**

### **Responsabilité civile de la société**

#### **ARTICLE 16 - RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ**

La Société doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

## **TITRE V**

### **Administration de la société**

#### **ARTICLE 17 - SOCIÉTÉ DE GESTION**

La Société est administrée par une Société de Gestion constituée sous forme d'une société anonyme dont le capital minimum ne peut être inférieur à DEUX CENT VINGT CINQ MILLE (225 000) EUROS.

La Société de Gestion doit être agréée par l'Autorité des marchés financiers. Elle doit agir dans l'intérêt exclusif des souscripteurs.

Les fonctions de la Société de Gestion cessent automatiquement du fait de sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement

ou liquidation judiciaires, sa révocation par l'Assemblée Générale ou par les tribunaux pour cause légitime, du fait de sa démission et en cas de retrait de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions pour des raisons visées ci-dessus, la Société serait administrée par une nouvelle 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 18 - NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La Société NAMI - AEW Europe, Société Anonyme à Conseil d'administration dont le siège social est établi à Paris (12<sup>e</sup>) 8-12, rue des Pirogues de Bercy, est désignée comme la Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société.

Le représentant légal de la Société de Gestion est Madame Isabelle ROSSIGNOL, Directeur Général.

Tous pouvoirs sont conférés à la Société de Gestion pour procéder aux rectifications matérielles nécessitées par la modification des mentions énoncées dans le présent article.

## **ARTICLE 19 - POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la Société.

Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la Société.

La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la Société et, le cas échéant, les sociétés dans lesquelles la Société détient des participations et les représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- commercialiser les parts de la Société ; à cet effet, obtenir tout agrément nécessaire de l'Autorité des marchés financiers, préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 13 ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir et céder tous immeubles et toutes parts de sociétés civiles immobilières dans le cadre de l'objet de la Société et dans les limites et conditions figurant ci-après, signer les actes d'acquisition et d'arbitrage, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;
- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;
- faire ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;

- gérer les liquidités de la Société ;
- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'elle avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès de toute entreprise postale toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux relatifs aux immeubles sociaux dans le cadre de l'objet de la Société et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;
- procéder à l'évaluation des actifs détenus par la Société sur la base de l'évaluation réalisée par l'expert externe en évaluation régulièrement désigné ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense ;
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- représenter la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles elle détient une participation ; à cet effet, participer et voter auxdites assemblées générales, conseils et comités, et signer tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents ;
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société au-delà d'un plafond annuel de 4 % de la dernière valeur d'expertise déterminée par l'expert externe en évaluation des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la Société ;
- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts passés par la Société, la Société de Gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.

## **ARTICLE 20 - SIGNATURE SOCIALE - DÉLÉGATION DE POUVOIRS**

Seule la Société de Gestion possède la signature sociale. Elle dispose des pouvoirs les plus étendus pour représenter la Société à l'égard des tiers.

La Société de Gestion peut déléguer l'exécution de certaines de ses attributions à une autre Société de Gestion de portefeuille à



l'exception des décisions essentielles de gestion et du contrôle des délégations et sous-traitance consenties.

Elle peut, par ailleurs, sous les mêmes conditions, sous-traiter différents actes de gestion courante à une ou plusieurs personnes physiques ou morales.

## ARTICLE 21 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Société de Gestion supporte les frais de bureaux et de personnels nécessaires à l'administration de la Société et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la Société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu, les rémunérations des membres du conseil de surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des commissaires aux comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des Assemblées et des conseils de surveillance, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :

- pour la prospection et la collecte des capitaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription de 10,171 % TTC du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8,671 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte.
- à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,50 % TTC à la recherche des investissements.

La Société de Gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports des associés.

- pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 9 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales).

La Société de Gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société et par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant.

- pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixée à 2,5 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la Société, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage serait fixé à 1,25 % HT.

- pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, hors travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision sur grosses réparations : une commission relative aux travaux pourra être facturée par la Société de Gestion. Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des associés. En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés contrôlées par la Société, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser le taux fixé ci-avant.
- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de Gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de Gestion percevra une somme forfaitaire de 91,16 euros TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code général des impôts) (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers. la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.
- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de Gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 6,578 % TTI du montant de l'acquisition (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code général des impôts).

Toutes les sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque



cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires.

Les pourcentages et les sommes, visés au présent article, de convention expresse, pourront être modifiés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

## TITRE VI

# Contrôle de gestion de la société

### ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le conseil est composé de sept membres au moins et de dix sept membres au plus, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Les fonctions d'un membre du conseil de surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

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

Les membres du conseil de surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur 75 ans.

En cas de vacance par décès ou par démission, d'un ou de plusieurs des membres du conseil de surveillance, ce conseil peut être amené à procéder à des nominations à titre provisoire.

Ces nominations sont soumises à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction que pendant la période restant à courir du mandat de son prédécesseur.

À défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du conseil de surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du conseil de surveillance.

Si le conseil de surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires.

### ARTICLE 23 - FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance nomme, parmi ses membres, et pour la durée de leur mandat, un Président et s'il le juge nécessaire, un ou plusieurs Vice-Présidents.

Il désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

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

Le conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige sur la convocation, soit de son Président ou de deux de ses membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit fixé par la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le conseil de surveillance.

Tout membre peut se faire représenter aux délibérations du conseil par un de ses collègues, au moyen d'un pouvoir donné par simple lettre ou par télégramme, ou voter par correspondance dans les mêmes formes. Le mandat n'est valable que pour une seule séance et chaque membre présent ne peut disposer au cours de la même séance que d'un pouvoir.

Le conseil ne délibère valablement que si la moitié au moins de ses membres sont présents, représentés ou votent par correspondance. Les décisions sont prises à la majorité des votes émis, chaque membre disposant d'une voix. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations du conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial tenu au Siège social et signé 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 ou le secrétaire du conseil.

Il est suffisamment justifié du nombre des membres du conseil de surveillance en exercice ainsi que de leur présence, de leur représentation à une séance du conseil ou de leur vote par correspondance par la production d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal.

### ARTICLE 24 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

Les membres du conseil de surveillance peuvent également être consultés par écrit à l'initiative de leur Président ou de la Société de Gestion.

L'auteur de la convocation adresse à chaque membre du conseil par lettre recommandée avec avis de réception le texte des résolutions qui fait l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles. Les membres du conseil de surveillance doivent, dans un délai de vingt jours, à compter de la lettre d'envoi, faire parvenir par écrit leur vote au Président ou à la Société de Gestion. Ce délai est impératif et les membres n'ayant pas répondu seront considérés comme s'étant abstenus de voter. Le vote est exprimé par un "oui" ou par un "non" sur le texte des résolutions.

Les questions soumises au vote doivent, pour être adoptées, avoir fait l'objet d'un vote favorable de la part de la moitié des membres du conseil de surveillance.

Le texte des résolutions et les résultats du vote sont transcrits sur le registre des procès-verbaux des délibérations du conseil de surveillance.

## ARTICLE 25 - RÉMUNÉRATION

L'Assemblée Générale Ordinaire peut, outre le remboursement des frais engagés pour l'accomplissement de leurs fonctions, allouer aux membres du conseil de surveillance, en rémunération de leurs activités, une somme fixe annuelle qui est portée aux charges de l'exercice.

Le conseil de surveillance répartit librement entre ses membres les sommes globales allouées par l'Assemblée Générale Ordinaire.

## ARTICLE 26 - POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le conseil de surveillance a pour mission :

- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société.
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.
- en cours d'exercice, et en cas de nécessité, le conseil de surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société, définies par la loi et servant de base à la fixation du prix de souscription des parts ou du prix de cession conseillé des parts, sur rapport motivé de la Société de Gestion.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.

## ARTICLE 27 - RESPONSABILITÉ DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les membres du conseil de surveillance n'encourent aucune responsabilité en raison des opérations effectuées par la Société, mais ils sont responsables envers la Société et les tiers de leurs fautes personnelles dans l'exercice de leur mandat de contrôle.

# TITRE VII

## Commissaires aux comptes - expert externe en évaluation et dépositaire

### ARTICLE 28 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs commissaires aux comptes sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour six exercices.

Leur mandat expire après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes du sixième exercice.

Ils sont choisis parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L.822-1 du Code de commerce.

Ils sont rééligibles.

Ils sont chargés notamment de certifier la régularité et la sincérité des inventaires, des comptes de résultats, et des bilans de la société, de contrôler la régularité et la sincérité des informations données aux associés par la Société de Gestion, de s'assurer que l'égalité a été respectée entre les associés.

À cet effet, ils peuvent, à toute époque de l'année, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires.

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

Ils font toutes observations à la Société de Gestion concernant les comptes, en font part aux associés lors de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle à laquelle ils sont convoqués.

Ils font un rapport à l'Assemblée Générale des associés statuant sur les comptes de l'exercice et un rapport sur les conventions particulières.

La rémunération des commissaires aux comptes est déterminée conformément à la réglementation en vigueur.

Un ou plusieurs commissaires aux comptes suppléants sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci.

### ARTICLE 29 – EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION

Un expert externe en évaluation est nommé sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des marchés financiers de sa candidature.

À cet égard, une convention est passée entre l'expert externe en évaluation et la SCPI ; conformément à la réglementation, cette convention définit la mission de l'expert externe en évaluation et détermine les termes de sa rémunération.

Ledit expert externe en évaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la Société et par les sociétés contrôlées par la Société (au sens de l'article R 214-156 I 3° du Code monétaire et financier).

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans. La valeur vénale mentionnée à l'alinéa précédent est actualisée par l'expert chaque année.

### ARTICLE 30 – DÉPOSITAIRE

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

Les conditions de sélection du dépositaire proposé doivent faire l'objet d'un rapport préalable au conseil de surveillance.

Le dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la réglementation AMF.

# TITRE VIII

## Assemblées générales

### ARTICLE 31 - FORME

L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses résolutions sont obligatoires pour tous y compris les absents, les dissidents ou incapables.

Les Assemblées sont qualifiées d'Extraordinaires lorsque leurs décisions se rapportent à une modification des statuts et d'Ordinaires dans tous les autres cas.

## ARTICLE 32 - CONVOCATION

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

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. À défaut, elles peuvent également être convoquées :

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

Les associés sont convoqués en Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au bulletin d'annonces légales obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est personnellement adressée.

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

Les réunions ont lieu, soit au siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale, dans les délais réglementaires.

Le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est fixé ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros
- 0,5 % pour le surplus du capital.

La demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale par un ou des associés est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les délais réglementaires.

Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur.

La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception.

- Modalités d'information des associés pour leur permettre de formuler leur candidature au conseil de surveillance

La Société de Gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au conseil de surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître disposeront d'un délai de quinze jours, après l'envoi des projets de résolutions par la Société de Gestion, pour l'informer de leur décision de poser leur candidature au conseil de surveillance.

- Modalités de convocation

La Société de Gestion arrêtera ensuite préalablement à la tenue de l'Assemblée l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale.

Le modèle de pouvoir joint à la lettre de convocation, doit notamment comporter en annexe l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner que pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de Gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique.

Ce document doit notamment indiquer que les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

La date à laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote par correspondance reçus par la Société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'Assemblée.

Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres aux associés (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.

Lorsqu'une Assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première Assemblée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

## ARTICLE 33 - ORGANISATION

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

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

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi.

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 et par les mandataires, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

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

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par la Société de Gestion, par un membre du conseil de surveillance ou par le secrétaire de l'Assemblée.

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

#### **ARTICLE 34 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du, ou des commissaires aux comptes.

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

Elle décide la réévaluation de l'actif sur rapport spécial du ou des commissaires aux comptes.

Elle nomme ou remplace le ou les commissaires aux comptes, l'expert externe en évaluation, le dépositaire, la Société de Gestion et les membres du conseil de surveillance et fixe leur rémunération éventuelle.

Elle donne à la Société de Gestion toutes autorisations pour les cas où les pouvoirs qui lui sont conférés seraient insuffisants.

Elle statue sur les conventions fixées à l'article L214-106 du Code monétaire et financier.

Elle décide de la création et la dotation d'un fonds de remboursement des parts, ainsi que de la suspension de la variabilité du capital en cas de blocage des retraits.

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

Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital social ; sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

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

#### **ARTICLE 35 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes les dispositions et notamment décider l'augmentation ou la réduction du capital dans les cas prévus à l'article 7 desdits statuts.

Elle peut également décider de l'adoption de toute forme de société civile ou commerciale autorisée à faire une offre au public.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié du capital social, sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

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

#### **ARTICLE 36 - INFORMATION DES ASSOCIÉS**

L'avis et la lettre de convocation aux Assemblées Générales indiquent notamment l'ordre du jour et le texte des projets de résolutions.

La Société de Gestion adresse également à tout associé, préalablement à la tenue de l'assemblée :

- le rapport de la Société de Gestion
- le ou les rapports du conseil de surveillance
- le ou les rapports du commissaire aux comptes
- la ou les formules de votes par correspondance et par procuration
- l'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe à

l'occasion de l'Assemblée Générale Annuelle approuvant les comptes de l'exercice

- le cas échéant, différentes informations relatives aux candidats à un poste de membre du conseil de surveillance.

Tout associé assisté ou non d'une personne de son choix a le droit, à toute époque, de prendre connaissance par lui-même ou par mandataire et au siège social, des documents suivants concernant les trois derniers exercices sociaux : comptes de résultats, bilans, annexes, inventaires, rapports soumis aux Assemblées, feuilles de présence et procès-verbaux de ces Assemblées, les rémunérations globales de gestion ainsi que de surveillance si les organes de surveillance sont rémunérés.

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

#### **ARTICLE 37 - CONSULTATION ÉCRITE DES ASSOCIÉS**

La Société de Gestion peut, si elle le juge opportun, consulter par écrit les associés dans les cas où la loi ne rend pas obligatoire la réunion de l'Assemblée Générale.

La Société de Gestion adresse par lettre recommandée à chaque associé le texte des résolutions qu'elle propose et ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les associés doivent, dans un délai de vingt jours, à compter de la date d'expédition de la lettre, faire parvenir par écrit, leur vote au conseil. Ce vote, pour être valable, doit obligatoirement être exprimé par un "oui" ou par un "non".

Tout associé qui n'aurait pas répondu pendant ce délai serait considéré comme s'étant abstenu.

Les décisions collectives, par consultation écrite, doivent pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales.

La majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

Les résultats des consultations écrites seront consignés dans le registre des procès-verbaux tenu par la Société de Gestion.

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

## **TITRE IX**

### **Inventaire - affectation et répartition des résultats**

#### **ARTICLE 38 - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social a une durée de douze mois.

Il commence le 1<sup>er</sup> janvier pour se terminer le 31 décembre.

#### **ARTICLE 39 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément au plan comptable applicable aux sociétés civiles autorisées à faire une offre au public.

La Société de Gestion dresse, à la clôture de chaque exercice, l'inventaire des divers éléments d'actif et de passif existant à cette date.

Elle établit également le compte de résultats et l'état du

patrimoine ainsi qu'un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les primes d'émission pourront être affectées par la Société de Gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices.

#### **ARTICLE 40 – AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS**

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

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance des parts.

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

La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir un ou plusieurs acomptes à valoir sur les dividendes et pour fixer le montant et la date de répartition.

Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux dans les conditions de l'article 15 des statuts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance de leurs parts sociales.

## **TITRE X**

### **Cessions d'actifs par la Société : régime des plus-values immobilières**

#### **ARTICLE 41**

En cas de cession par la Société d'actifs entraînant pour elle l'obligation de calculer et de payer l'impôt sur la plus-value dû par les associés soumis à l'impôt sur le revenu, conformément aux articles 150 U à 150 VH du Code général des impôts, il sera procédé à un appel de fonds par la Société auprès des associés débiteurs de l'impôt, selon des modalités définies par la Société de Gestion.

Si tous les associés concernés n'ont pas versé à la Société le montant de l'impôt au plus tard à la date à laquelle la Société est tenue de verser cet impôt au trésor ou s'ils ne remboursent pas ces sommes à la Société dans un délai d'un mois, il sera procédé de la façon suivante :

1° si le compte de plus-values inscrit au bilan de la Société est créateur et suffisamment doté, il sera proposé à la plus prochaine Assemblée Générale de répartir entre tous les associés quelque soit leur régime fiscal un montant par part de pleine jouissance égal à l'impôt acquitté pour une part détenue par un associé présent à la date de la cession relevant du régime de l'impôt sur le revenu et résidant en France ; cette distribution sera affectée,

pour les associés concernés, au remboursement de leur dette à l'égard de la Société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte ;

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

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

3° dans le cas où aucune distribution ne pourrait être faite pour permettre la compensation totale avec les sommes dues par les associés à la Société, celles-ci porteront intérêts à l'issue d'un délai de dix-huit mois à compter du paiement par la Société de l'impôt, au taux d'intérêt légal tel que prévu au terme de la loi 75-619 du 11 juillet 1975.

## **TITRE XI**

### **Dissolution - liquidation**

#### **ARTICLE 42**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut, à toute époque, prononcer la dissolution anticipée de la Société.

Un an au moins avant la date d'expiration normale 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.

Si l'Assemblée Générale, réunie dans les conditions ainsi prévues, décide de ne point proroger la Société, comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la liquidation est faite par la Société de Gestion alors en fonction, auquel il est adjoint, si l'Assemblée Générale le juge utile un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

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

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus et qui, s'ils sont plusieurs, ont le droit d'agir ensemble ou séparément.

Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, le quitus de la gestion des liquidateurs, et la décharge de leur mandat, ainsi que pour constater la clôture de la liquidation.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de



la liquidation est employé à rembourser le montant des parts, si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

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

#### **ARTICLE 43**

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

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

## **TITRE XII** **Contestations**

#### **ARTICLE 44 - CONTESTATIONS**

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

### **SCPI Laffitte Pierre**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie par la partie législative du code monétaire et financier, les textes subséquents et par les articles 1832 et suivants du code civil.

Note d'information visée par l'AMF portant le visa SCPI n° 15-28 en date du 8 décembre 2015.

Notices prévues à l'article 422-196 du RG AMF publiées au BALO sous les n° 2 et 3 en date des 4 et 6 janvier 2016 et au BALO sous le n° 142 en date du 25 novembre 2016 et sous le n° 50 en date du 26 avril 2017.

Siège social : 8-12, rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris.

RCS Paris 434 038 535.

TVA n° FR 33434038535.

### **Société de gestion : NAMI - AEW Europe.**

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 9 février 2010 sous le n° GP 10000007 et agréée le 17 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM ».

Capital social : 4 134 660 euros.

Siège social : 8-12, rue des pirogues de Bercy - 75012 Paris.

RCS Paris 513 392 373.

Téléphone : 01 78 40 33 00.

Téléphone service clients : 01 78 40 33 03.

Fax : 01 78 40 66 24.

[www.namiaeweuropa.com](http://www.namiaeweuropa.com)

[infoscpil@namiaeweuropa.com](mailto:infoscpil@namiaeweuropa.com)