

SCPI Laffitte Pierre

**Investissez  
dans l'immobilier  
d'entreprise  
et diversifiez  
votre patrimoine**

**VISION FUTURE**  
expression de la vision par la parole

LE BONNEL 20

# Sommaire

<b>ACTUALISATION DE LA NOTE D'INFORMATION MAI 2011</b>	<b>3</b>
<b>NOTE D'INFORMATION</b>	<b>6</b>
<b>Introduction</b>	<b>6</b>
1. Capital initial et fondateurs	7
2. Augmentation de capital consécutive à l'opération	7
3. Augmentation de capital dans le cadre du passage à l'euro	7
4. Montant maximal du capital autorisé par les statuts	7
5. Rappel des conditions de la dernière augmentation de capital	7
6. Caractéristiques et objectifs de la société	8
7. La responsabilité des associés	9
8. Marché des parts	9
9. Informations complémentaires	9
<b>Chapitre I - Conditions générales de souscription des parts</b>	<b>9</b>
1. Composition du dossier de souscription	9
2. Modalités de versement du montant des souscriptions	9
3. Parts sociales	9
Valeur nominale	9
Forme des parts	9
Minimum de souscription	9
Lieux de souscription et de versement	9
Date d'entrée en jouissance	9
4. Démarchage financier et publicité	9
5. Modalités de détermination du prix de souscription	10
<b>Chapitre II - Modalités de sortie</b>	<b>10</b>
1. Dispositions Générales	10
2. Marché organisé des parts	11
3. Cession de gré à gré	12
<b>Chapitre III - Frais</b>	<b>12</b>
Commission de souscription	12
Frais de gestion	12
Frais de cession	12
<b>Chapitre IV - Fonctionnement de la société</b>	<b>13</b>
1. Régime des Assemblées	13
2. Répartition des bénéfices	13
3. Régime fiscal	14
4. Informations périodiques	15
<b>Chapitre V - Administration - Contrôle - Information de la société</b>	<b>15</b>
1. La société	15
2. Société de gestion	16
Présentation	16
3. Conseil de surveillance	16
4. Commissaire aux comptes	17
5. Expert immobilier	17
6. Information	17
7. Personne assumant la responsabilité de la note d'information	17
<b>STATUTS</b>	<b>18</b>

# Laffitte Pierre

## Société Civile de Placement Immobilier

### Actualisation de la note d'information mai 2011

ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers :

SCPI n°10-15 en date du 9 juillet 2010

#### AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 prise en application de l'article 50 de la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernité de l'économie (ci-après l'"Ordonnance"), a défini le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier (ci-après "OPCI") et les modalités de transformation des sociétés civiles de placement immobilier (ci-après "SCPI") en OPCI.

Le régime fiscal des OPCI a été précisé dans le cadre des dispositions de la Loi de Finances rectificative pour 2005. Le décret définissant les règles de composition et de fonctionnement des Organismes de Placement Collectif en Immobilier et modifiant le code des assurances et le code monétaire et financier est paru au Journal Officiel du 8 décembre 2006. La publication du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers a été effectuée le 15 mai 2007.

Il convient de rappeler que :

- les SCPI pourront transmettre leur patrimoine par voie de scission à des OPCI de forme différente ;
- disposent d'un délai de cinq ans, à compter du 16 mai 2007, après la publication la veille au Journal Officiel de l'arrêté du 18 avril 2007 portant homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCI, pour tenir l'assemblée générale extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en OPCI, étant précisé que :
  - (i) cette assemblée doit opter, dans les conditions de quorum et de majorité fixées par les statuts de la société à la date de publication de l'Ordonnance, pour l'une des deux formes d'OPCI mentionnées au premier alinéa de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier qu'elle souhaite voir adoptée à l'issue de la transformation ;
  - (ii) si l'OPCI est constitué sous forme de fonds de placement immobilier, le règlement du fonds doit prévoir la mise en place du conseil de surveillance prévu à l'article L. 214-132 du Code monétaire et financier ;
  - (iii) lorsqu'une SCPI opte pour le régime des OPCI, cette opération se fait sans frais directs ou indirects pour les porteurs de parts ;
- les OPCI pourront prendre la forme de fonds de placement immobilier (FPI) soumis à la fiscalité des revenus fonciers ou de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) soumise à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers ;
- les SCPI qui auront choisi de conserver leur statut auront la possibilité de procéder à des augmentations de capital sans limitation de durée.

**Les associés de Laffitte Pierre seront convoqués le 7 juillet 2011 pour se prononcer sur l'opportunité d'opter ou non pour la transformation en OPCI.**

#### LES RISQUES

**Les risques généraux :** la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

**Le risque immobilier :** les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances.

**Le risque lié à la liquidité :** c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet.

**Le risque lié au crédit :** le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagnera 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.

**1. RAPPEL****SOMMES RESTANT À INVESTIR AU 28 AVRIL 2011****Trésorerie disponible à l'investissement :****19 976 000 €**

Hors prise en compte du prix de cession de l'immeuble sis rue Jules Guesde à Levallois-Perret.

Il est précisé que ces capitaux proviennent, majoritairement, de l'emprunt bancaire souscrit et, de façon complémentaire, du

produit des arbitrages.

Par ailleurs, conformément à l'article L.214-64 du Code monétaire et financier, la totalité des capitaux collectés lors de l'augmentation de capital clôturée le 28 février 2007 a été employée.

La condition d'emploi de 75 % des capitaux collectés est donc remplie.

**Arbitrages**

Le détail des arbitrages réalisés au cours du premier trimestre 2011 figure ci-après :

Immeubles	Surface par lot ou total	Date de signature Acte authentique	Montant HD en €
Thomas Edison - 2, rue thomas Edison - 57078 Metz	1 050	27/01/2011	938 000
Le Fontenoy - 96, boulevard Vivier Merle - 69003 Lyon	338,31	15/03/2011	606 000
Jules Guesde - 126 à 130, rue Jules Guesde - 92300 Levallois-Perret	2 860,20	31/01/2011	10 650 000*
Buropole - Bât. C - Elsa Triolet Marseille - 13008 Marseille	741,44	28/03/2011	1 200 000

\*L'essentiel des sommes reçues au titre de cet arbitrage sera perçu par la SCPI en juin 2012.

**DERNIÈRE AUGMENTATION DE CAPITAL**

La dernière émission de parts de Laffitte Pierre a eu lieu du 22 mai 2006 au 28 février 2007 après prorogation ; elle a permis de recueillir 28 416 850 €. Dans ce cadre, 81 191 parts d'un montant (prime d'émission incluse) de 350 euros ont été souscrites. Par ailleurs, une assemblée générale extraordinaire réunie le 28 avril 2011 a approuvé la réouverture du capital de la SCPI.

Le capital social de Laffitte Pierre s'élève désormais à 203 474 790 euros, divisé en 884 673 parts de 230 euros de nominal.

**MONTANT MAXIMAL DU CAPITAL AUTORISÉ****PAR LES STATUTS**

Conformément à l'article 7 des statuts (tel que modifié par l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 28 avril 2011), la Société de Gestion peut porter le capital social, en une ou plusieurs fois, jusqu'à un montant maximum, de QUATRE CENTS MILLIONS D'EUROS (400.000.000 €), sans qu'il y ait obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé. Au-delà de ce montant, seule une Assemblée Générale Extraordinaire peut décider d'augmenter le capital social. Elle peut aussi, à tout moment, décider une réduction de ce capital.

**COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE****AU 28 AVRIL 2011**

Membres du Conseil	Nomination	Echéance clôture de l'exercice
Présidente Mme Isabelle ROUSSEL	AGM 27/04/2010	31.12.2012
M. Alain BOURDEAU	AGO 19/06/2009	31.12.2011
M. Patrick JEAN	AGO 28.04.2011	31.12.2013
M. Hugues THIBAUT de MENONVILLE	AGO 28.04.2011	31.12.2013
M. Jean VILLEMENOT	AGO 28.04.2011	31.12.2013
M. Jean-Yves TREGOAT	AGO 28.04.2011	31.12.2013
M. Martial FOUQUES	AGM 22.06.2007	31.12.2012
M. Michel AVANESSOFF	AGM 22.06.2007	31.12.2012
M. Jacques BAUDRILLARD	AGM 22.06.2007	31.12.2012
SCI BPJC, représentée par M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE	AGM 22.06.2007	31.12.2012
M. Jean-Louis ROY	AGM 22.06.2007	31.12.2012
M. Jérôme JUDLIN	AGM 27/04/2010	31.12.2012
M. Serge BLANC	AGM 27/04/2010	31.12.2012
AXERIA VIE, représentée par Daniel COLLIGNON	AGM 27/04/2010	31.12.2012
Monsieur Jean-Philippe RICHON	AGO 28.04.2011	31.12.2013
Monsieur Patrick SERVERA	AGO 28.04.2011	31.12.2013

**CHANGEMENT DE L'ASSOCIÉ SIGNATAIRE****AU SEIN DU COMMISSAIRE AUX COMPTES****TITULAIRE**

Madame Brigitte Drème remplace Monsieur Jean-Pierre Vercamer en tant qu'Associé signataire au sein du Cabinet Deloitte, Commissaire aux Comptes titulaire de la SCPI.

**2. DÉTERMINATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION****DE LA PART**

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution au 31 décembre 2010 ont été arrêtées par l'Assemblée Générale du 28 avril 2011. Elles ressortent à :

	Montant global (en €)	2010 Pour une part (en €)
Valeur comptable	260 335 662,91	294,27
Valeur de réalisation	329 471 767,08	372,42
Valeur de reconstitution	383 363 817,60	433,34

Le prix de souscription des parts a été fixé à 405 € par la Société de Gestion. L'écart avec la valeur de reconstitution arrêlée au 31/12/2010 est inférieur à 10 %, pourcentage au delà duquel l'écart entre la valeur de reconstitution et le prix de souscription doit être justifié par la Société de Gestion et notifié à l'Autorité des Marchés Financiers.

### 3. MODALITÉS DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

#### PRÉALABLE À TOUTE AUGMENTATION

#### DE CAPITAL

Conformément à l'article L. 214-63 - 3<sup>ème</sup> alinéa du Code Monétaire et Financier, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-59 pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

#### MODALITÉS

#### Montant de l'augmentation de capital

##### Collecte nominale :

28 395 110 €, soit 123 457 parts de 230 € de nominal.

##### Collecte prime d'émission incluse :

50 000 085 € soit 123 457 parts de 405 € chacune (prime d'émission incluse).

Toutefois, si à la date de clôture prévue, le montant de l'augmentation de capital n'est pas intégralement souscrit, cette dernière sera limitée au montant des souscriptions reçues, sous réserve que celui-ci représente au moins 75 % de l'augmentation de capital.

Dans le cas où le pourcentage de 75 % ne serait pas obtenu, l'augmentation de capital sera prorogée. Dans ce dernier cas, les souscripteurs disposeront d'une faculté de remboursement de leurs parts.

Inversement, au cas où l'augmentation de capital serait close par anticipation, la société de gestion se réserve la possibilité de majorer le montant de celle-ci, sans toutefois que l'augmentation de capital puisse au total dépasser de plus de 30 % le montant initialement prévu.

Cette majoration sera portée à la connaissance des associés par avis publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires.

#### Prix de souscription

• Valeur nominale	230 €
• Prime d'émission	175 €
• Prix de souscription	405 €

Le prix de souscription s'entend net de tout autre frais et tient compte du différé de jouissance attaché aux parts souscrites en augmentation de capital pour assurer l'égalité entre les acquéreurs sur le marché des parts et les souscripteurs.

#### Commission de souscription

Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription de 8,50 % hors taxes (10,17 % TTC au taux de TVA en vigueur), soit 41,17 € TTC par part est prélevée sur le produit de l'augmentation de capital (prime d'émission incluse).

#### Minimum de souscription

- Souscripteurs non associés de Laffitte Pierre : 25 parts.
- Souscripteurs déjà associés de Laffitte Pierre : 1 part.

#### Période de souscription

- Date d'ouverture : 8 juin 2011.
- Date de clôture : 28 février 2012 sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale, avant cette date.

#### Modalités de règlement

Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.

Tout moyen de paiement doit être libellé à l'ordre de Laffitte Pierre.

#### Jouissance des parts

Les parts souscrites emportent jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois suivant celui de souscription.

Parts souscrites en :

juin 2011	1 <sup>er</sup> octobre 2011
juillet 2011	1 <sup>er</sup> novembre 2011
août 2011	1 <sup>er</sup> décembre 2011
septembre 2011	1 <sup>er</sup> janvier 2012
octobre 2011	1 <sup>er</sup> février 2012
novembre 2011	1 <sup>er</sup> mars 2012
décembre 2011	1 <sup>er</sup> avril 2012
janvier 2012	1 <sup>er</sup> mai 2012
février 2012	1 <sup>er</sup> juin 2012.

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

### 4. MARCHÉ DES PARTS AU 29 AVRIL 2011

Lors de la confrontation du 29 avril 2011, 1 219 parts de la SCPI ont été échangées sur le marché des parts pour un prix d'exécution hors frais de 371,20 € (soit un prix net acquéreur frais inclus de 414,18 €).

### 5. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ

#### DE LA NOTE D'INFORMATION

La société de gestion est représentée par son Directeur Général, Monsieur Alain Pivert.

#### 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 actualisation de la note d'information le visa SCPI n°11-10 en date du 17 mai 2011.

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  
Monsieur Alain Pivert  
Directeur Général

# Laffitte Pierre

## Société Civile de Placement Immobilier

### Note d'information

#### AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR

L'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005 prise en application de l'article 50 de la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernité de l'économie (ci-après l'"Ordonnance"), a défini le régime juridique des organismes de placement collectif immobilier (ci-après "OPCI") et les modalités de transformation des sociétés civiles de placement immobilier (ci-après "SCPI") en OPCI.

Le régime fiscal des OPCI a été précisé dans le cadre des dispositions de la Loi de Finances rectificative pour 2005. Le décret définissant les règles de composition et de fonctionnement des Organismes de Placement Collectif en Immobilier et modifiant le code des assurances et le code monétaire et financier est paru au Journal Officiel du 8 décembre 2006. La publication du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers a été effectuée le 15 mai 2007.

Il convient de rappeler que :

- les SCPI pourront transmettre leur patrimoine par voie de scission à des OPCI de forme différente ;
- disposent d'un délai de cinq ans, à compter du 16 mai 2007, après la publication la veille au Journal Officiel de l'arrêté du 18 avril 2007 portant homologation des dispositions du règlement général de l'AMF relatives aux OPCI, pour tenir l'assemblée générale extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en OPCI, étant précisé que :
  - (i) cette assemblée doit opter, dans les conditions de quorum et de majorité fixées par les statuts de la société à la date de publication de l'Ordonnance, pour l'une des deux formes d'OPCI mentionnées au premier alinéa de l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier qu'elle souhaite voir adoptée à l'issue de la transformation ;
  - (ii) si l'OPCI est constitué sous forme de fonds de placement immobilier, le règlement du fonds doit prévoir la mise en place du conseil de surveillance prévu à l'article L. 214-132 du Code monétaire et financier ;
  - (iii) lorsqu'une SCPI opte pour le régime des OPCI, cette opération se fait sans frais directs ou indirects pour les porteurs de parts ;
- les OPCI pourront prendre la forme de fonds de placement immobilier (FPI) soumis à la fiscalité des revenus fonciers ou de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) soumise à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers ;
- les SCPI qui auront choisi de conserver leur statut auront la possibilité de procéder à des augmentations de capital sans limitation de durée.

#### LES RISQUES

**Les risques généraux :** la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

**Le risque immobilier :** les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances.

**Le risque lié à la liquidité :** c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet.

**Le risque lié au crédit :** le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagnera 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.

#### INTRODUCTION

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 d'actif net de Laffitte Pierre s'élevait à 217 459 384,94 € d'actifs immobiliers.

## 1. 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.

## 2. AUGMENTATION DE CAPITAL CONSÉCUTIVE

### A L'OPÉRATION DE FUSION

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, 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>

## 3. AUGMENTATION DE CAPITAL

### DANS LE CADRE DU PASSAGE À L'EURO

Le capital social de LAFFITTE PIERRE a été porté, le 1<sup>er</sup> janvier 2002, à 184 800 860 euros par un prélèvement sur la prime de fusion de 1 065 798,09 euros.

Le nominal de la part a été porté à cette occasion de 228,67 euros à 230,00 euros.

## 4. MONTANT MAXIMAL DU CAPITAL

### AUTORISÉ PAR LES STATUTS

Conformément à l'article 7 des statuts, la Société de Gestion peut porter le capital social, en une ou plusieurs fois, jusqu'à un montant maximum, de TROIS CENTES MILLIONS D'EUROS, sans qu'il y ait obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Au-delà de ce montant, seule une Assemblée Générale Extraordinaire peut décider d'augmenter le capital social. Elle peut aussi, à tout moment, décider une réduction de ce capital.

## 5. RAPPEL DES CONDITIONS

### DE LA DERNIERE AUGMENTATION DE CAPITAL

La dernière émission de parts de LAFFITTE PIERRE a eu lieu du 22 mai 2006 au 28 février 2007 après prorogation ; elle a permis de recueillir 28 416 850 €. Dans ce cadre, 81 191 parts d'un montant (prime d'émission incluse) de 350 euros ont été souscrites.

Le capital social de LAFFITTE PIERRE s'élève désormais à : 203 474 790 euros, divisé en 884 673 parts de 230 euros de nominal.

## Emploi des capitaux – Investissements réalisés

### INVESTISSEMENTS DE LA SCPI LAFFITTE PIERRE (EN 2006, 2007, 2008 ET 2009)

Immeubles	Date d'achat	Prix d'achat hors droits et taxes en €	Nature des locaux	Surface	Situation locative au 31.03.2010
2 rue Vaucanson Bâtiment H - Mions (69)	13/09/2006	1 498 000	Locaux d'activités	1 243	100 %
20 rue de la Villette - Lyon (69)	27/09/2006	12 720 201,60	Bureaux	3 678	89 %
"Lac d'Avoriaz" - Morzine (74)	30/10/2006	6 484 000	Complexe hôtelier	6 375	100 %
Tour Franklin La Défense (92)	15/02/2007	5 860 000	Bureaux	1 235	100 %
75 rue Jean-Moulin - Balma (31)	27/07/2007	3 780 000	Bureaux	1 611	100 %
122 avenue du Général de Gaulle Neuilly sur Seine (92)	31/07/2007	3 830 000	Bureaux	610	100 %
Avenue du Maréchal Juin Carrières sur Seine (78)	2/08/2007	17 000 000	Centre Commercial	5 975	93 %
7 place Berthe Morisot Bât. B3 - Saint Priest (69)	28/12/2007	4 778 142,86	Bureaux	2 090	87 %
284 allée A. Borodine - Saint Priest (69)	18/03/2008	7 000 000	Bureaux	3 123	76 %
Le Realtys 40 rue Armand - Puteaux (92)	22/07/2009	12 687 500	Bureaux	2 498	100%
<b>Total</b>		<b>75 637 844,5</b>		<b>28 438</b>	

## Arbitrages réalisés en 2008 et 2009

### EN 2008

Immeubles	Nature	Surface	Expertise valeur de réalisation HD 2007 en €	Prix de vente en €	Ecart en € par rapport à l'expertise au 31.12.2007
21 rue de la Ladrerie - Villeneuve d'Ascq (59)	Activités	770	500 000	700 000	200 000
47 rue Boissière 75016 - Paris	Bureaux	698	5 130 000	8 200 000	3 070 000
<b>Total</b>		<b>1 468</b>	<b>5 630 000</b>	<b>8 900 000</b>	<b>3 270 000</b>

### EN 2009

Immeubles	Nature	Surface	Expertise valeur de réalisation HD 2007 en €	Prix de vente en €	Ecart en € par rapport à l'expertise au 31.12.2007
Port Barcarès - Ile de la Coudalère	Résidence hôtelière	1 130	1 150 000	1 223 000	73 000

## 6. CARACTÉRISTIQUES ET OBJECTIFS

### DE LA SOCIÉTÉ

Le patrimoine immobilier de la société Laffitte Pierre est situé en Ile 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.

### 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.

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN POURCENTAGE DE LA VALEUR VÉNALE HORS DROITS HORS TAXES AU 31/12/2009

Immeubles	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux hôteliers et divers	Total
Paris	13,48	0,61	-	-	14,09
Région parisienne	46,02	4,50	1,35	-	51,87
Province	23,77	2,87	1,54	5,85	34,03
<b>Total</b>	<b>83,27</b>	<b>7,98</b>	<b>2,89</b>	<b>5,85</b>	<b>100,00</b>

Montant de la valeur vénale hors droits hors taxes au 31 décembre 2009 : 317 824 238 €.

## 7. LA 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.

## 8. MARCHÉ DES PARTS

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2010 le volume des capitaux échangés s'est élevé à 9 842 703,50 € contre 1 845 165,63 € sur la même période en 2009.

Sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mai 2010, 50 831 parts ont été échangées. Au terme de la confrontation du 31 mai 2010, 2 049 parts étaient en attente de cession et 1 628 parts étaient en attente d'acquisition.

Conformément à l'article L214-63 - 3<sup>ème</sup> alinéa du Code monétaire et financier : "il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L.214-59 pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs."

## 9. INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

### Souscription d'un financement bancaire

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2009, les associés ont autorisé le gérant à recourir à l'emprunt pour financer des investissements immobiliers pour un montant ne dépassant pas 25 % du capital social soit 50 868 000 €.

Dans ce cadre, la SCPI LAFFITTE PIERRE a négocié un contrat de crédit avec BNP Paribas et Banque Populaire Rives de Paris en vue de lever un emprunt bancaire revolving sur une durée de 6 ans. Les principales caractéristiques de cet emprunt sont les suivantes :

- conditions de remboursement : crédit revolving renouvelable trimestriellement,
- taux : Euribor 3 mois + 235 bps pour la partie utilisée,
- commission de non utilisation : 50 % de la marge,
- couverture : 50 % minimum de l'engagement total capé à 5,25 %,
- commission d'arrangement : 85 bps,
- garantie : cession Daily et nantissement des comptes bancaires,
- LTV : 15 % de la valeur des actifs.

Son encours maximum représente 8,95 % de la valeur de réévaluation au 31/12/2009. Ces capitaux sont employés en vue de saisir des opportunités du marché de l'investissement portant sur des actifs conformes à la politique d'investissement de la SCPI.

## CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES

### DE SOUSCRIPTION DES PARTS

#### 1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

En cas d'émission de parts nouvelles, 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 l'émission en cours,
- le dernier rapport annuel et le dernier bulletin trimestriel de la Société.

## 2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT

### DES SOUSCRIPTIONS

Pour toute souscription en numéraire, le bulletin de souscription qui précise les conditions dans lesquelles doit s'effectuer la libération du montant de la souscription est à retourner, complété et signé, accompagné des versements qui y sont demandés.

Toute souscription, dont le montant n'aura pas été libéré préalablement à l'enregistrement du constat d'augmentation de capital, sera considérée comme nulle, et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt et sans frais à l'apporteur.

## 3. PARTS SOCIALES

### Valeur nominale

Le nominal de la part s'établit à 230,00 euros.

### 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.

### Minimum de souscription

A chaque augmentation de capital, le minimum de souscription est déterminé par la Société de Gestion.

### Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus au siège social de la Société de Gestion NAMI-AEW Europe, 1/3 rue des Italiens 75009 Paris ainsi qu'aux guichets de Barclays Bank PLC, voire d'autres établissements bancaires habilités et mandatés par la société de gestion.

### Date d'entrée en jouissance

Les parts nouvellement émises sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées dès leur mise en jouissance.

A chaque augmentation de capital, les délais d'entrée en jouissance sont déterminés par la Société de Gestion. Ces délais sont précisés au verso du bulletin de souscription pour toute émission en cours appelée à être couverte par des souscriptions en numéraire.

## 4. 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 éta-

blissements 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 ont mandatés par ces derniers).

Seules peuvent faire l'objet d'offre au public 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.

Les associés de la SCPI réunis en assemblée générale extraordinaire le 9 juillet 2004 ont décidé la modification de l'article 15 des statuts de la SCPI. Désormais, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est limitée au montant de sa part dans le capital.

Le démarchage financier pour placer les parts de la SCPI est effectuée par Barclays Bank PLC, le réseau Banque Populaire, d'autres établissements bancaires et des conseillers en investissements financiers habilités et mandatés par NAMI-AEW Europe. La publicité est soumise aux dispositions des articles 422-8 et 422-43 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

## 5. MODALITÉS DE DETERMINATION DU PRIX

### DE SOUSCRIPTION

#### Valeur de réalisation et de reconstitution de la société

Conformément aux dispositions légales, la Société de Gestion de 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 d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par un expert indépendant et des comptes annuels. Cette expertise, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles du patrimoine, est réalisée par un expert immobilier désigné par les associés. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée par lui chaque année. 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 l'expert immobilier et de la valeur nette des autres actifs de la société.

#### Calcul de la valeur de reconstitution

Cette valeur de réalisation ainsi calculée est augmentée des frais d'acquisition des immeubles, 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 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 2009 et des expertises immobilières réalisées par BNP Paribas Real Estate Valuation France à cette date et seront approuvées par la prochaine assemblée générale.

	Au 31.12.2009	
	Montant global (en €)	Pour une part (en €)
Valeur de réalisation	320 456 821,95	362,23
Frais d'acquisition	19 705 102,76	
Frais de collecte	31 601 042,81	372,42
Valeur de reconstitution	371 762 967,51	420,23

#### Prix de souscription

Lors d'une augmentation de capital, les parts sociales sont émises à leur valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée à amortir les droits ou taxes grevant le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, les frais de notaire, ainsi que les frais engagés par la Société pour la prospection et la collecte des capitaux ainsi que la recherche des immeubles. Par la suite, cette prime pourra évoluer en cas de nouvelle augmentation de capital afin de préserver l'égalité entre les Associés.

En cas d'augmentation de capital, la valeur nominale des parts et le montant de la prime d'émission déterminant le prix d'émission des parts (ou prix de souscription) sont détaillés dans le bulletin trimestriel et au verso du bulletin de souscription en cours de validité.

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.

## CHAPITRE II - MODALITÉS DE SORTIE

La cession des parts à titre onéreux peut s'effectuer soit directement par le porteur des parts, soit par l'intermédiaire du registre des ordres tenu au siège de la société de gestion dans le cadre du marché organisé des parts.

### 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Registre des transferts

Conformément à la loi et aux textes d'application, il est tenu au siège social un registre des transferts sur lequel est consigné l'ensemble des mutations de parts.

#### 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.214-59 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. A 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.

## Jouissance des parts - Distribution 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.

## 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.

**La société ne garantit pas la revente des parts.**

## 2. MARCHÉ ORGANISÉ DES PARTS

Conformément à la loi et aux textes d'application, il est tenu au siège de la société, un registre des ordres d'achat et de vente. La confrontation des ordres d'achat et de vente permet de déterminer le prix d'exécution.

### Enregistrement des ordres

Le gérant vérifie la validité des ordres qu'il reçoit directement ou qui lui sont transmis par des intermédiaires et les horodate 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.

### Nombre de parts

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

### 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 (5,5 % 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.

### Durée de validité des ordres

A la différence des ordres de vente, les ordres d'achat peuvent préciser une durée de validité maximum correspondant à un nombre de périodes de confrontation.

### 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.

## 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.

## Prix d'exécution des parts

### 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. Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent. 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. 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.

### 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.

### 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. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription.

### 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) 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.

### 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. Un serveur vocal et un site Internet sont mis à la disposition des associés et des tiers dans des conditions qui leur sont communiquées par le biais du bulletin trimestriel d'information.

### **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 appropriée, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

### **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.

## **3. CESSIION 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.

### **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.

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.

### **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 2010 à 79,94 € HT, (95,61 € TTC au taux de TVA en vigueur à la date d'établissement de la présente note d'information) par dossier de cession, quel que soit le nombre de parts.

## **CHAPITRE III - FRAIS**

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

### **Commission de souscription**

**1.** Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, 8,5 % hors taxes (10,17 % TTC au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

### **Frais de gestion**

**2.** Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société civile, la conception de l'information destinée aux Associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 9 % hors taxes (10,76 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

La Société de Gestion supporte les frais de bureaux et de personnel 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 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, 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 syndicats de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société.

### **Frais de cession**

**3.** Pour la réalisation d'un transfert de parts avec intervention de la Société de Gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 5,5 % HT (6,58 % TTC au taux de TVA en vigueur à la date d'établissement de la présente note d'information) du prix d'exécution.

**4.** Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention du gérant, ou intervenant par voie de succession ou donation, une somme forfaitaire de 79,94 € HT (95,61 € TTC au taux de TVA en vigueur) par dossier de transfert depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009.

Toute autre rémunération doit être soumise à l'assemblée générale ordinaire.

## CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT

### DE LA SOCIÉTÉ

#### 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. A 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 LEGALES 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 ainsi que 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.214-73 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 €, 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 :

#### Assemblée Générale Ordinaire

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

#### 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.

#### 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.

#### Conventions particulières

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

Dans l'hypothèse où la société envisagerait d'acheter un immeuble, dont le vendeur aurait directement ou indirectement des intérêts communs avec la société de gestion, cette dernière s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat cet immeuble par un expert indépendant.

#### 2. 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 facturables aux locataires, des dotations aux amortissements et provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

La provision pour grosses réparations est constituée annuellement dans les comptes, sur la base d'un plan d'entretien quinquennal, réalisé par une personne physique ou morale indépendante de la société.

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

#### Revenus

Les sociétés civiles de placement immobilier bénéficient du régime fiscal prévu par l'Article 8 du Code Général des Impôts, imposant le revenu entre les mains des associés.

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, au BIC ou à l'impôt sur les sociétés selon son régime pour la quote-part des résultats sociaux lui revenant laquelle correspond à ses droits dans la SCPI, y compris si ces bénéfices ne sont pas effectivement distribués mais mis en réserve. Il est également redevable des prélèvements sociaux correspondants.

**2. L'associé personne physique** est imposé à raison :

- d'une quote-part de revenus locatifs tirés de la location des immeubles par la SCPI, dans la catégorie des revenus fonciers ;
- de la plus-value sur les cessions de parts de la SCPI qu'il réalise, laquelle est soumise au régime des plus-values immobilières (taux proportionnel de l'impôt sur le revenu de 16 % majoré de 12,1 % de prélèvements sociaux, abattement pour durée de détention et abattement fixe) ;
- d'une quote-part de plus-values immobilières éventuellement dégagées sur les cessions d'actifs par la SCPI. En pratique, pour les porteurs de parts personnes physiques, la SCPI acquitte à leur place lors de la transaction l'impôt normalement dû par eux à raison de celle-ci, au prorata des droits détenus par eux, de même que les prélèvements sociaux correspondants. 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 39 des statuts.

Et à titre accessoire, à raison :

- d'une quote-part de produits financiers. 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) ;

Le régime de droit commun dit du "micro-foncier" ne peut s'appliquer pour un associé porteur de parts de SCPI que pour autant qu'il soit propriétaire par ailleurs d'au moins un immeuble donné en location nue.

La quote-part des revenus fonciers de l'Associé personne physique bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gestion, les frais de concierge, les travaux de réparation et d'entretien, l'imposition foncière.

La quote-part de produits financiers de l'Associé personne physique est intégrée dans ses revenus imposables ou soumis sur option de l'Associé concerné au prélèvement libératoire de l'impôt sur le revenu au taux déterminé par la législation majoré des prélèvements sociaux additionnels en vigueur.

La réglementation autorise les porteurs de parts de SCPI à déduire de leur revenu global, les déficits fonciers résultant des dépenses autres que les intérêts d'emprunt dans la limite annuelle de 10.700 €. La fraction de ce déficit foncier non déductible, le cas échéant, peut être reportée sur le revenu foncier au cours des dix années suivant celle au titre de laquelle l'imputation est réalisée. La déduction du revenu global est néanmoins subordonnée à la double condition d'affectation de l'immeuble à la location par la SCPI pendant trois ans à compter de la déduction et de conservation des parts par l'associé de la SCPI pendant le même délai. La fraction du déficit provenant des intérêts d'emprunt ne sera déductible que des seuls revenus fonciers.

**3. L'associé personne morale** est imposé à raison :

- de sa part dans les bénéfices sociaux 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 sa quote part à déclarer.

#### Plus-values de cession de parts

En cas de revente des parts par une personne physique, les plus-values éventuellement dégagées sont imposées dans les conditions suivantes :

- Si la durée de détention des parts par un Associé est inférieure à cinq ans, la plus-value dégagée, est égale à la différence entre la somme revenant au cédant et le prix de revient (prix des parts reçues ou souscrites), majoré, le cas échéant, des droits de successions acquittés.
- Si la durée de détention des parts est supérieure à cinq ans, la plus-value sera calculée en tenant compte d'un abattement égal à 10 % du montant de la plus-value ainsi déterminée pour chaque année de détention au-delà de la cinquième.

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de parts détenues plus de 15 ans sont donc totalement exonérées.

Le taux d'imposition est, à ce jour, pour les personnes physiques résidentes en France de 28,10 % (16 % + 12,10 % de prélèvements sociaux). Il est de 16 % pour des personnes physiques résidentes d'un Etat membre de l'espace économique européen (hors Lichtenstein) ou de 33 1/3 % pour les autres personnes physiques non résidentes sous réserve des conventions fiscales internationales. Ce même dispositif s'applique pour les cessions d'immeubles réalisées par la SCPI.

N.B : il convient, par ailleurs, de préciser qu'un abattement fixe de 1 000 € par cession de titres ou d'actifs s'applique également à la plus-value réalisée déterminée dans les conditions ci-dessus.

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 par prélèvement 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 soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC), des

bénéfices agricoles (BA), ou des bénéfices non commerciaux (BNC), ou à l'impôt sur les sociétés (IS). 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 X des statuts ainsi libellé :

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

#### Article 39

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 créditeur 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.

## 4. INFORMATIONS PÉRIODIQUES

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

### 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.

### 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 organisé des parts, 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 (Etat du patrimoine, Compte de résultat et annexes aux comptes).
- Les projets de résolutions.

## CHAPITRE V

### ADMINISTRATION - CONTRÔLE

#### - INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ

### 1. LA SOCIÉTÉ

#### Dénomination sociale

LAFFITTE PIERRE.

#### Nationalité

Française.

#### Siège social

1/3 rue des Italiens - 75009 Paris.

#### Forme - Législation

La société LAFFITTE PIERRE a le statut de Société Civile autorisée à procéder à une offre au public.

Elle est régie par le livre II - Titre premier - Chapitre IV - Section 3 et par le livre II - Titre III - Chapitre 1<sup>er</sup> - Section 2 - Sous-section 2 du Code monétaire et financier.

Elle est régie également par les dispositions du plan comptable des Sociétés Civiles autorisées à faire une offre au public.

#### Statuts

Les statuts de la Société sont déposés chez Maître Christophe PRUD'HOMME, Notaire associé à Paris (2<sup>ème</sup>) 50, rue Etienne Marcel.

#### Immatriculation

La société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 434 038 535. Le numéro SIRET est 434 038 535 00036 et le numéro APE 6820 B. La société a été immatriculée le 28 décembre 2000.

#### Durée de la Société

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.

**Objet social**

La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

**Exercice social**

L'année sociale commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

**Capital initial**

Le capital initial ressortait à 762 397,54 euros.

**Capital statutaire**

Le capital statutaire s'établit à 300 000 000 euros.

**Capital effectif**

Le capital effectif est de 203 474 790 euros.

## 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**

1/3 rue des Italiens 75009 Paris.

**Nationalité**

Française.

**Forme juridique**

Société Anonyme.

**Registre du Commerce et des Sociétés**

Paris 513 392 373.

**Agrément de l'Autorité des Marchés Financiers**

GP 10000007 du 9 février 2010.

**Capital**

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

**Objet**

L'EXERCICE D'UNE ACTIVITÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE DANS LES LIMITES DE L'AGRÉMENT DELIVRE 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 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 RÉGIES 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.

**Direction Générale**

- Directeur Général : Alain PIVERT.
- Directeur Général Délégué : Philippe AGENIS-NEVERS.

**Conseil d'Administration****Président**

- M. Christian DELAIRE.

**Administrateurs**

- Madame Françoise EPIFANIE,
- Monsieur Marc JARDIN,
- NATIXIS, représentée par M. LAURENT DOUBROVINE,
- NATIXIS ASSET MANAGEMENT, représenté par M. Philippe ZAOUATI,
- BANQUE POPULAIRE OCCITANE, représentée par M. Jean-Louis THOMAS,
- BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE, représentée par M. Alain DOLLEANS,
- BANQUE POPULAIRE DES ALPES, représentée par M. Jean-Christophe MARATRA,
- BANQUE POPULAIRE D'ALSACE, représentée par M. Pierre MALFAIT,
- BANQUE POPULAIRE BOURGOGNE FRANCHE-COMTE, représentée par M. Jean-Louis GRAND,
- BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS, représentée par M. Yannick LE CARMESE,
- BANQUE POPULAIRE CENTRE ATLANTIQUE, représentée par M. Pierre-Yves DREAN,
- BPCE, représentée par M. Antoine de MIRAMON.

**Commissaires aux Comptes****Titulaire**

MAZARS & GUÉRARD,  
représenté par Monsieur Charles de BOISRIOU,  
61 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE.

**Suppléant**

Madame Anne VEAUTE,  
61 rue Henri Regnault 92400 COURBEVOIE.

## 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 LAFFITTE PIERRE SUITE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 27/04/2010

Membres du Conseil	Nomination	Echéance clôture de l'exercice
<b>Présidente</b> Mme Isabelle ROUSSEL	AGM 27/04/2010	31.12.2012
M. Alain BOURDEAU	AGO 19/06/2009	31.12.2011
M. Patrick JEAN	AGO 20.06.2008	31.12.2010
M. Hugues THIBAUT de MENONVILLE	AGO 20.06.2008	31.12.2010
M. Guy RAYNIER	AGO 20.06.2008	31.12.2010
M. Jean VILLEMINOT	AGO 20.06.2008	31.12.2010
M. Jean-Yves TREGOAT	AGO 20.06.2008	31.12.2010
M. Martial FOUQUES	AGM 22.06.2007	31.12.2012
M. Michel AVANESSOFF	AGM 22.06.2007	31.12.2012
M. Jacques BAUDRILLARD	AGM 22.06.2007	31.12.2012
SCI BPJC, représentée par M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE	AGM 22.06.2007	31.12.2012
M. Jean-Louis ROY	AGM 22.06.2007	31.12.2012
M. Michel TRISTAN	AGM 22.06.2007	31.12.2012
M. Jérôme JUDLIN	AGM 27/04/2010	31.12.2012
M. M. Serge BLANC	AGM 27/04/2010	31.12.2012
AXERIA VIE représentée par Daniel COLLIGNON	AGM 27/04/2010	31.12.2012

#### 4. COMMISSAIRE 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 22 juin 2007, ont désigné en qualité de Commissaire aux Comptes :

- Titulaire : la Société DELOITTE et associés, 185, avenue Charles de Gaulle - 92 200 NEUILLY SUR SEINE,
- Suppléant : la Société BEAS, 7/9 Villa Houssay - 92 200 NEUILLY SUR SEINE.

Leur mandat arrivera à échéance à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

#### 5. EXPERT IMMOBILIER

Le mandat de l'expert immobilier de Laffitte Pierre, la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE a été renouvelé lors de l'assemblée générale ordinaire du 19 juin 2009.

Cette nomination d'une durée de quatre années prendra fin à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2012.

#### 6. INFORMATION

La personne responsable de l'information est : Monsieur Alain PIVERT au siège social de la Société. Téléphone : 01.78.40.33.29.

#### 7. PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ

##### DE LA NOTE D'INFORMATION

La Société de Gestion est représentée par son Directeur Général, Monsieur Alain PIVERT.

##### 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°10-15 en date du 9 juillet 2010.

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*

**Alain PIVERT**

*Directeur Général*

# Statuts

modifiés suite à l'Assemblée Générale Mixte à caractère ordinaire  
et extraordinaire en date du 28 avril 2011

## TITRE I

### FORME - OBJET DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE

#### ARTICLE 1 - FORME

Il est constitué, par les présentes, une Société Civile, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-50 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-116 du Code monétaire et financier, fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles autorisées à faire une offre au public, les articles 422-1 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous textes subséquents et par les présents statuts.

#### ARTICLE 2 - OBJET

La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.

#### ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La société prend la dénomination de : LAFFITTE PIERRE.

#### ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à Paris (9<sup>ème</sup>) 1-3 rue des Italiens. 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 2

### 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>ème</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 part 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>ème</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>ème</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>ème</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>ème</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>ème</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>ème</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.

Le capital social est fixé à 203 474 790 euros. Il est divisé en 884 673 parts de 230 euros chacune.

## ARTICLE 7 - AUGMENTATION DE CAPITAL

Le capital social sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de QUATRE CENT MILLIONS EUROS (400.000.000 euros) par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que celui-ci n'a pas été entièrement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Les associés donnent, par les présents statuts, pouvoir à la société de gestion pour :

- procéder aux époques et pour les montants qu'elle avisera à l'augmentation du capital, fixer la durée de la ou des périodes de souscription ;
- clore par anticipation et sans préavis une augmentation de capital dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour cette augmentation ;
- arrêter, le cas échéant, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période.
- fixer le montant de la prime d'émission et les conditions de libération ainsi que, le cas échéant, le montant du droit d'entrée ;
- arrêter les autres modalités de l'augmentation de capital et notamment la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles, le nombre de parts minimum devant être souscrit par un nouvel associé ;
- constater les augmentations de capital au nom de la Société et effectuer toutes les formalités corrélatives, notamment, auprès des services du Greffe du Tribunal de Commerce, acquitter les frais d'enregistrement et procéder à la modification des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire.

Si le mandat de la société de gestion venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient en vertu d'une décision prise en Assemblée Générale Extraordinaire.

Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

## ARTICLE 8 - MODALITÉS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital.

Les nouveaux associés doivent être agréés par la Société de Gestion. Cet agrément résulte, soit d'une notification par lettre recommandée avec accusé 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.

La Société de Gestion peut décider pour la sauvegarde des droits éventuels des associés anciens, la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

En cas d'émission de parts nouvelles, plus de trois ans après la clôture de la précédente augmentation de capital, une faculté de souscription prioritaire est offerte pendant trente jours aux anciens porteurs de parts à compter de l'ouverture de la souscription au public.

Il peut être demandé aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à :

- amortir les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche des immeubles, l'acquisition ou l'apport des immeubles, les frais de notaire et tous frais générés par la fusion de la société avec une ou plusieurs SCPI du même type.
- préserver par son évolution les droits des associés anciens.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription soit en totalité, soit d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

Pour le cas où la libération intégrale du capital est demandée à la souscription, les souscripteurs s'obligent à verser le solde de leurs apports avant la constatation de l'augmentation de capital correspondante.

A défaut de versement dans ce délai, la souscription correspondante sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt au souscripteur.

Pour le cas où les parts souscrites sont libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de la souscription, la libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois dans le délai de cinq ans à compter de la souscription, aux époques et dans les conditions fixées par la société de gestion.

Les sommes à libérer seront appelées par la société de gestion par un avis publié dans un Journal d'Annonces Légales du lieu du siège social et par lettre adressée aux associés. Ceux-ci disposeront alors d'un délai de quinze jours pour effectuer leur versement.

A défaut de la libération des parts dans le délai imparti, les sommes exigibles seront passibles de plein droit d'un intérêt au taux de 1 % par mois de retard calculé par jour de retard, à compter de la date fixée pour leur versement.

En outre, la société se réserve le droit de poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé défaillant ; à cet effet, la Société lui adresse une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Quinze jours au moins après cette mise en demeure, les parts de l'associé défaillant peuvent être mises en vente.

Le produit de la cession revient à la Société à due concurrence et s'impute sur ce qui est dû, en principal et intérêts, par l'associé défaillant et ensuite, le cas échéant, sur le remboursement des frais exposés par la Société pour parvenir à la cession. L'associé défaillant reste débiteur ou profit de la différence.

## ARTICLE 9 - RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, ce montant ne pouvant être ramené à moins de SEPT CENT SOIXANTE MILLE (760 000) EUROS.

Si la réduction n'est pas justifiée par des pertes, elle n'est pas opposable aux créanciers.

## TITRE 3

### 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-proprétaires 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-proprétaire 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

### A - Cession entre vifs

#### 1 - 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.

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. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.

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. 214-50 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.

## **2 - 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. A 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.

## **B - 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 réquerir 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.

## **C - 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, réquerir 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 redresse-

ment 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 4**

### **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 5**

### **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 la 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 (9<sup>ème</sup>) - 1-3 rue des Italiens, est désignée comme la société de gestion statutaire pour la durée de la Société.

Le représentant légal de la Société de Gestion est Monsieur Alain PIVERT, 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 la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- 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 tous immeubles dans le cadre de l'objet de la société, signer les actes d'achat, 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'il avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès des P.T.T. toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des immeubles sociaux et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur ;
- 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 ;
- 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 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 ;
- 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.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits 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 SCPI 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 préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, 8,50 % hors taxes du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

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 Civile, 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.

La société de gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société.

- 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 76,22 euros H.T. [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 5,5 % HT et du montant de l'acquisition.

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.

## TITRE 6

### 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.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu la majorité des 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 plus 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.

A 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 de 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.

A 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 7

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

### ET EXPERT IMMOBILIER

## ARTICLE 28 - COMMISSAIRES AUX COMPTES ET EXPERT IMMOBILIER

### 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 L225-219 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.

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.

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.

### Expert immobilier

La valeur vénale des immeubles de la société résulte d'une expertise quinquennale réalisée par un expert nommé par l'Assemblée. Elle est actualisée par lui chaque année.

La mission de l'expert, les conditions de sa nomination et de sa révocation sont déterminées par la réglementation applicable aux SCPI.

## TITRE 8

### ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

## ARTICLE 29 - 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 30 - 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. A 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 envoyée.

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

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 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 31 - 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 32 - 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 les Commissaires aux Comptes, l'expert immobilier, 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 L214-76 du Code monétaire et financier.

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

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 33 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes les dispositions et notamment décider l'augmentation ou de la réduction du capital dans les cas prévus aux articles 7, dernier alinéa et 9 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 34 - 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 35 - 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 9**

### **INVENTAIRE - AFFECTATION ET RÉPARTITION**

#### **DES RÉSULTATS**

### **ARTICLE 36 - 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 37 - 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 38 - 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 10

### CESSIONS D'ACTIFS PAR LA SOCIÉTÉ :

#### RÉGIME DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

#### ARTICLE 39

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 créditeur 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 11

### DISSOLUTION - LIQUIDATION

#### ARTICLE 40

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 41

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 12

### CONTESTATIONS

#### ARTICLE 42 - 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.

**LAFFITTE PIERRE**

Société Civile de Placement Immobilier régie par la partie législative du Code monétaire et financier, les textes subséquents et par les articles 1 832 et suivants du Code Civil.

Capital social 203 474 790 euros.

RCS Paris 434 038 535.

Siège social : 1-3 rue des Italiens 75009 Paris.

# Laffitte Pierre

## Société Civile de Placement Immobilier

### Régime fiscal valable au 1<sup>er</sup> janvier 2011

#### REVENUS

Conformément à l'Article 8 du Code Général des Impôts, les associés des sociétés civiles de placement immobilier sont personnellement soumis à l'impôt sur le revenu pour la part des revenus correspondant à leurs droits dans la société.

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 selon son régime pour la quote-part des résultats sociaux lui revenant y compris si ces bénéfices ne sont pas effectivement distribués mais mis en réserve. Il est également redevable des prélèvements sociaux correspondants.

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

- d'une quote-part de revenus locatifs tirés de la location des immeubles par la SCPI, dans la catégorie des revenus fonciers ;
- de la plus-value sur les cessions de parts de la SCPI qu'il réalise, laquelle est soumise au régime des plus-values immobilières déterminées après application de l'abattement pour durée de détention et de l'abattement fixe (taux proportionnel de l'impôt sur le revenu de 19 % majoré de 12,3 % de prélèvements sociaux) ;
- d'une quote-part de plus-values immobilières éventuellement dégagées sur les cessions d'actifs par la SCPI. En pratique, pour les porteurs de parts personnes physiques, la SCPI acquitte à leur place lors de la transaction l'impôt normalement dû par eux à raison de celle-ci, au prorata de leurs droits, ainsi que les prélèvements sociaux correspondants. 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 39 des statuts.

Et à titre accessoire, à raison :

- d'une quote-part de produits financiers. 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).

Le régime de droit commun dit du "micro-foncier" ne peut s'appliquer pour un associé porteur de parts de SCPI que pour autant qu'il soit propriétaire par ailleurs d'au moins un immeuble donné en location nue.

La quote-part des revenus fonciers de l'Associé personne physique est déterminée après déduction des charges telles que les frais réels de gestion, les frais de conciergerie, les travaux de réparation et d'entretien, l'imposition foncière...

La quote-part de produits financiers de l'Associé personne physique est intégrée à ses revenus de capitaux mobiliers imposables, ou soumis sur l'option expresse de l'Associé concerné au prélèvement libératoire de l'impôt sur le revenu au taux déterminé par la législation (19 %) majoré des prélèvements sociaux additionnels en vigueur (12,30 %).

La réglementation autorise les porteurs de parts de SCPI à déduire de leur revenu global, les déficits fonciers résultant des dépenses autres que les intérêts d'emprunt dans la limite annuelle de 10.700 €. La fraction de ce déficit foncier non déductible, le cas échéant, peut être reportée pour être imputée sur les revenus fonciers des dix années suivantes. La déduction du revenu global est néanmoins subordonnée à la double condition d'affectation de l'immeuble à la location par la SCPI pendant trois ans à compter de la déduction et de conservation des parts par l'associé de la SCPI pendant le même délai. La fraction du déficit provenant des intérêts d'emprunt ne sera déductible que des seuls revenus fonciers.

**3. L'associé personne morale est imposé à raison :**

- de sa part dans les bénéfices sociaux 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 sa quote part à déclarer.

#### PLUS-VALUES DE CESSION DE PARTS

En cas de revente des parts par une personne physique, les plus-values éventuellement dégagées sont imposées dans les conditions suivantes :

- Si la durée de détention des parts par un Associé est inférieure à cinq ans, la plus-value dégagée, est égale à la différence entre la somme revenant au cédant et le prix de revient (prix des parts reçues ou souscrites), majoré, le cas échéant, des droits de successions acquittés.
- Si la durée de détention des parts est supérieure à cinq ans, la plus-value sera calculée en tenant compte d'un abattement égal à 10 % du montant de la plus-value ainsi déterminée pour chaque année entière de détention au-delà de la cinquième.

Les plus-values réalisées à l'occasion de la cession de parts détenues depuis plus de 15 ans sont donc totalement exonérées.

Le taux d'imposition est, à ce jour, pour les personnes physiques résidentes en France, de 31,30 % (19 % + 12,30 % de prélèvements sociaux). Il est de 19 % pour des personnes physiques résidentes d'un Etat membre de l'espace économique européen (UE + Islande, Norvège et Liechtenstein) ou de 33 1/3 % pour les autres personnes physiques non résidentes sous réserve des conventions fiscales internationales.

Ce même dispositif s'applique pour les cessions d'immeubles réalisées par la SCPI.

**N.B :** il convient, par ailleurs, de préciser qu'un abattement fixe de 1 000 € par cession de titres ou d'actifs s'applique également à la plus-value réalisée déterminée dans les conditions ci-dessus.

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 par prélèvement 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 détenant des parts de SCPI dans le cadre de leur activité professionnelle sont soumis 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), ou à l'impôt sur les sociétés (IS). Les plus-values réalisées lors de la cession des parts sont alors 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 X des statuts ainsi libellé :

#### **Cessions d'actifs par la Société : régime des plus-values immobilières - Article 39**

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 créditeur 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.

#### **LAFFITTE PIERRE**

Société Civile de Placement Immobilier régie par la partie législative du Code monétaire et financier, les textes subséquents et par les articles 1 832 et suivants du Code Civil.

Capital social 203 474 790 euros.

RCS Paris 434 038 535.

Siège social : 1-3 rue des Italiens 75009 Paris.