



# SCPI LAFFITTE PIERRE

Note d'information  
Statuts

# Sommaire

<b>NOTE D'INFORMATION</b>	<b>3</b>
<b>AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR - FACTEURS DE RISQUES</b>	<b>3</b>
<b>MAINTIEN DE LA FORME DE LA SCPI</b>	<b>4</b>
<b>Introduction</b>	<b>4</b>
1. Renseignements généraux	4
2. Description de la politique d'investissement	4
3. Revenus potentiels	5
4. Capital	6
5. Responsabilité des associés	7
6. Gestion du risque de liquidité de la SCPI	7
7. Souscription d'un financement bancaire	7
<b>Chapitre 1 - Conditions générales de souscription des parts</b>	<b>8</b>
1. Parts sociales	8
2. Modalités de détermination du prix de souscription	8
3. Modalités de souscription et de versement	9
<b>Chapitre II - Modalités de sortie</b>	<b>11</b>
1. Dispositions générales	11
2. Retraits	11
3. Suspension de la variabilité du capital et mise en place du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente	12
4. Cessions de gré à gré et marché par confrontation des ordres d'achat et de vente en cas de suspension de la variabilité du capital	13
<b>Chapitre III - Frais</b>	<b>16</b>
1. Commission de souscription	16
2. Commission de gestion annuelle	16
3. Commission de cession sur les actifs immobiliers	16
4. Commission sur la restructuration d'immeubles	16
5. Commission de cession sur les parts de la SCPI	16
<b>Chapitre IV - Fonctionnement de la société</b>	<b>16</b>
1. Régime des Assemblées	16
2. Dispositions statutaires concernant la répartition des bénéfices et les provisions pour gros entretien	17
3. Régime fiscal mis à jour au 1 <sup>er</sup> janvier 2018	18
4. Conventions spécifiques	20
5. Démarchage financier et publicité	20
6. Informations périodiques	20
<b>Chapitre V - Administration - Contrôle - Information de la SCPI</b>	<b>21</b>
1. La SCPI	21
2. Société de Gestion	22
3. Conseil de surveillance	23
4. Commissaires aux comptes	24
5. Evaluation des actifs	24
6. Dépositaire	25
7. Informations juridiques	26
8. Information	26
9. Personne assumant la responsabilité de la note d'information	26
<b>STATUTS</b>	<b>27</b>

# SCPI Laffitte Pierre

## Société Civile de Placement Immobilier

### Note d'information

#### AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR - FACTEURS DE RISQUES

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

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

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

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

**Le risque lié à la liquidité :** c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI Laffitte Pierre ne garantit pas la revente des parts.

La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.

Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

**Le risque lié au crédit :** le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture.

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

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

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

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

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

À cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires.

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

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

## MAINTIEN DE LA FORME SCPI

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

Ladite Assemblée a refusé la transformation de la SCPI Laffitte Pierre en OPCI et a donc décidé de maintenir le statut SCPI.

## INTRODUCTION

### 1. RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. DESCRIPTION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

### A. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

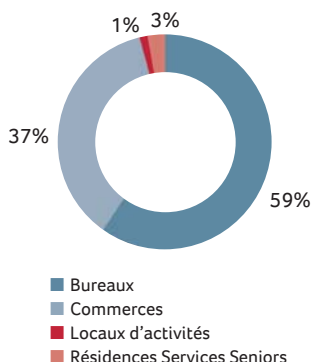
Le patrimoine immobilier de la société Laffitte Pierre est situé en Île-de-France et dans les principales métropoles régionales, et est composé, majoritairement, de locaux à usage de bureaux et à titre de diversification de locaux commerciaux ou d'activités et de tous types de résidences gérées.

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 et à titre de diversification dans des locaux d'activités, tous types de résidences gérées (hôtelières, seniors, étudiants...) ou des locaux commerciaux récents, de taille unitaire significative et détenus de préférence en pleine propriété.

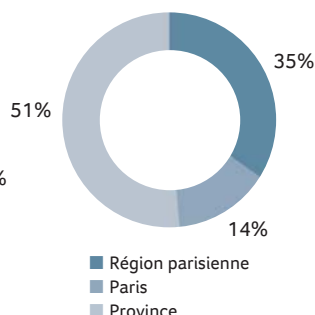
La Société de Gestion privilégie un choix d'actifs de qualité et une politique de modernisation du patrimoine ; l'allocation d'actifs retenue vise à retenir des immeubles situés dans les centres d'affaires et présentant une offre technique haut de gamme.

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

Répartition économique du patrimoine (en % de la valeur vénale)



Répartition géographique du patrimoine (en % de la valeur vénale)



Ce patrimoine immobilier est constitué :

- à titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ainsi que des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la Société ;
- à titre accessoire : des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 5% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

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

**(i) Par typologie :**

- investissements principalement en immeubles de bureaux ;
- investissements à titre de diversification en locaux commerciaux ou d'activités et tous types de résidences gérées (hôtelières, seniors, étudiants...).

**(ii) Par localisation géographique :**

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

Etant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R.214-156 I 3° du Code monétaire et financier. Il est précisé ici, en tant que de besoin, que la valeur vénale du patrimoine immobilier, visée ci-avant, s'entend de la dernière valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu directement et indirectement, de la SCPI Laffitte Pierre connue corrigée, le cas échéant :

- (i) par déduction de la dernière valeur d'expertise des immeubles cédés depuis la date de réalisation des expertises du patrimoine immobilier de référence ;
- (ii) par ajout de la valeur d'acquisition hors frais et droits des acquisitions réalisées depuis la date de réalisation des expertises du patrimoine immobilier de référence.

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

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

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

Ce ratio fera l'objet d'une information dans le rapport annuel. En cas de dépassement de ce ratio au titre de trois trimestres consécutifs, la Société de Gestion disposera d'un délai de 12 mois courant à compter de la fin du troisième trimestre consécutif de dépassement du ratio pour mettre en œuvre des actions correctrices permettant de respecter ce ratio.

**B. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT FINANCIER**

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

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

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

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

**C. POLITIQUE DE RECOURS AU FINANCEMENT BANCAIRE**

La SCPI Laffitte Pierre peut recourir au financement bancaire dans les conditions définies par l'Assemblée Générale du 14 juin 2017.

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

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

Levier selon Méthode Brute	=	101%
Levier selon Méthode Engagement	=	104%

**D. PROCÉDURE DE MODIFICATION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT**

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

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

**3. REVENUS POTENTIELS**

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

## 4. CAPITAL

### A. 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.

### B. RAPPEL DES CONDITIONS DE LA DERNIÈRE AUGMENTATION DE CAPITAL

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

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

### C. CAPITAL SOCIAL EFFECTIF

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

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

### D. MONTANT MAXIMAL DU CAPITAL AUTORISÉ PAR LES STATUTS

Conformément à l'article 7 des statuts, le capital social statutaire, qui est le plafond en deçà duquel les souscriptions nouvelles pourront être reçues, a été fixé à huit-cents millions d'euros (800 000 000 €).

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

## E. VARIABILITÉ DU CAPITAL

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

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

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

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

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

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

### F. SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

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

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

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

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

La suspension des effets de la variabilité du capital entraîne :

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

Enfin et en toute hypothèse, en application de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier, lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Il est précisé que la soumission aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93-I du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI, constitue une mesure appropriée au sens de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier et emporte la suspension des demandes de retrait.

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

## G. RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

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

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

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

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

## 5. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7. SOUSCRIPTION D'UN FINANCEMENT BANCAIRE

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

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

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

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

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

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

Au 31/12/2017,  
cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale	50 000 000 €
Montant tiré au 31/12/2017	30 000 000 €
Intérêts sur tirage	72 708 €
Commissions de non-utilisation	274 250 €
Étalement du CAP	174 429 €
Intérêts Swap	0 €
Facilité de caisse	4 754 €
Montant moyen tiré	4 808 219 €
Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP)	1,51%
Taux moyen annualisé global	1,05
Ratio d'endettement (LTV)	2,46%

## CHAPITRE 1

### CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

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

Les prospectus, les circulaires, les affiches et les annonces dans les journaux informant le public de l'offre de cession de parts

ou de l'émission de parts mentionnent de façon très apparente l'existence du document d'information prévu à l'article L. 412-1 du code monétaire et financier.

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

## 1. PARTS SOCIALES

### a. Valeur nominale

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

### b. Forme des parts

Les parts sociales sont délivrées sous la forme nominative et peuvent être représentées par des certificats représentatifs de parts établis au nom de chacun des associés, à leur demande. Les droits de chaque associé résultent toutefois exclusivement des statuts, des actes ultérieurs qui pourront les modifier et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

## 2. MODALITÉS DE DÉTERMINATION

### DU PRIX DE SOUSCRIPTION

#### VALEURS DE RÉALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SOCIÉTÉ

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

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

#### Calcul de la valeur de réalisation

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles déterminée par la Société de Gestion par référence à l'expertise établie par l'expert externe en évaluation de la SCPI Laffitte Pierre et de la valeur nette des autres actifs de la société, dont celle des parts de sociétés non contrôlées détenues par la SCPI.

#### Calcul de la valeur de reconstitution

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

#### PRIX DE SOUSCRIPTION

Le prix de souscription d'une part comprend :

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



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

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

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

### 3. MODALITÉS DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT

#### A. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

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

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

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

Les bulletins de souscription sont portés à la connaissance de la Société de Gestion de préférence par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen permettant au donneur d'ordre de prouver la passation de sa souscription et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion.

#### B. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

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

##### a) Minimum de souscription à compter du 1<sup>er</sup> février 2018 (tel que prévu par l'avis BALO du 15 janvier 2018).

Le minimum de souscription est fixé à 10 parts pour l'ensemble des souscripteurs.

##### b) Lieux de souscription et de versement

Les souscriptions et versements sont reçus au siège social de la Société de Gestion AEW Ciloger, 22 rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris, ainsi qu'aux guichets des Banques Populaires et de Barclays Bank PLC, voire de Conseillers en Investissement Financier ou d'autres établissements bancaires habilités et mandatés par la Société de Gestion.

##### c) Conditions de souscription à compter du 1<sup>er</sup> mai 2019

###### Prix de souscription

La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été arrêtées par la Société de Gestion sur la base des comptes au 31 décembre 2018 et des expertises immobilières réalisées par DTZ Eurexi à cette date et seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale du 26 juin 2019.

En euros	Global	Par part
Valeur comptable	731 849 019	333,66
Valeur vénale/expertise	845 258 758	385,36
Valeur de réalisation	857 478 743	390,93
Valeur de reconstitution	1 014 546 078	462,54

Ainsi, il a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 214-94 du Code monétaire et financier de fixer le prix de souscription de la part, à compter du 1<sup>er</sup> mai 2019, à la somme de 440 € par part, décomposé comme suit :

###### Prix de souscription

- Valeur nominale 230 €
- Prime d'émission 210 €
- Prix de souscription 440 €

L'écart entre le prix de souscription fixé par la Société de Gestion à 440 € et la valeur de reconstitution arrêtée au 31/12/2018 s'inscrit donc dans la fourchette légale de +/- 10% de la valeur de reconstitution. Ce prix s'entend net de tous autres frais.

###### Commission de souscription

Pour la prospection et la collecte des capitaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la Société de Gestion perçoit une commission de souscription de 10,171% TTC du prix de souscription, (prime d'émission incluse), soit 44,75 € TTC par part, qui est prélevée sur la prime d'émission.

###### Jouissance des parts souscrites

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

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

###### d) Interdiction de la souscription de parts de la SCPI à des « U.S. Person »

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

En conséquence :

- les parts de SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoires et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (ci-après « U.S. Person », tel que ce terme est défini ci-avant), sauf si (i) un enregistrement des parts de SCPI était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de Gestion de la SCPI) ;
- toute revente ou cession de parts de la SCPI aux États-Unis d'Amérique ou à une « U.S. Person » peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de Gestion de la SCPI. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des « U.S. Person » ;
- la Société de Gestion de la SCPI a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une « U.S. Person » et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une « U.S. Person ». Ce pouvoir s'étend

également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi ;

- tout porteur de parts doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S. Person ». Tout porteur de parts devenant « U.S. Person » ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La Société de Gestion de la SCPI se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement, par une « U.S. Person », ou si la détention de parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SCPI.

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

La traduction non officielle française est disponible ci-dessous :

### **(1) L'expression « U.S. Person » s'entend de :**

- (a) toute personne physique résidant aux États-Unis d'Amérique ;
- (b) toute entité ou société organisée ou enregistrée en vertu de la réglementation américaine ;
- (c) toute succession (ou « trust ») dont l'exécuteur ou l'administrateur est « U.S. Person » ;
- (d) toute fiducie dont l'un des fiduciaires est une « U.S. Person » ;
- (e) toute agence ou succursale d'une entité non-américaine située aux États-Unis d'Amérique ;
- (f) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;
- (g) tout compte géré de manière discrétionnaire (autre qu'une succession ou une fiducie) par un intermédiaire financier ou tout autre représentant autorisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;
- (h) toute entité ou société, dès lors qu'elle est (i) organisée ou constituée selon les lois d'un pays autre que les États-Unis d'Amérique et (ii) établie par une « U.S. Person » principalement dans le but d'investir dans des titres non enregistrés sous le régime de l'U.S. Securities Act de 1933, tel qu'amendé, à moins qu'elle ne soit organisée ou enregistrée et détenue par des « investisseurs accrédités » (tel que ce terme est défini par la « Règle 501(a) » de l'Act de 1933, tel qu'amendé) autres que des personnes physiques, des successions ou des trusts.

### **(2) L'expression « U.S. Person » n'inclut pas :**

- (a) tout compte géré dans le cadre d'un mandat de gestion ou compte analogue (autre qu'une succession ou une fiducie) détenu au profit ou pour le compte d'une personne n'étant pas « U.S. Person » par un opérateur en bourse ou tout autre représentant organisé, constitué ou (dans le cas d'une personne physique) résidant aux États-Unis d'Amérique ;
- (b) toute succession dont le représentant professionnel agissant en tant qu'exécuteur ou administrateur est une « U.S. Person » si (i) un exécuteur ou un administrateur de la succession qui n'est pas « U.S. Person » a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs de la succession et si (ii) la succession n'est pas soumise au droit américain ;

- (c) toute fiducie [trust] dont le représentant professionnel agissant en tant que fiduciaire [trustee] est une « U.S. Person » si un fiduciaire qui n'est pas « U.S. Person » a seul le pouvoir ou partage le pouvoir d'investissement des actifs constituant la fiducie, et si aucun bénéficiaire de la fiducie (et aucun constituant si la fiducie [trust] est révocable) n'est une « U.S. Person » ;
- (d) un plan d'épargne salariale géré conformément à la loi d'un État autre que les États-Unis d'Amérique et conformément aux pratiques et à la documentation d'un tel État ;
- (e) toute agence ou succursale d'une « U.S. Person » établie en dehors des États-Unis d'Amérique si l'agence ou la succursale (i) a une activité commerciale réelle ou autorisée et (ii) exerce des activités d'assurance ou de banque et est soumise à la réglementation locale en matière d'assurance et d'activités bancaires dans la juridiction où elle est établie ;
- (f) le Fonds Monétaire International, la Banque Internationale pour la reconstruction et le développement, la Banque Inter-Américaine pour le développement, la Banque Asiatique de développement, la Banque Africaine de développement, les Nations-Unies et leurs antennes, membres-affiliés et régimes de pension et toute autre organisation internationale, ainsi que ses antennes, membres affiliés et régimes de pension ;
- (g) toute entité exclue de la définition de « U.S. Person » sur la base des interprétations ou positions de la SEC ou de ses membres.

### **e) Réglementation FATCA**

Chacun des souscripteurs s'engage à fournir, si cela est nécessaire, à la Société de Gestion le formulaire dûment complété et signé IRS W-9, W-8BEN, W - 8BENE, W - 8EXP, W8ECI ou - 8IMY W et ses mises à jour régulières ainsi que toute la documentation nécessaire et s'engage à procéder aux mises à jour rendues nécessaires par toute évolution de sa situation dans les trente jours de ladite évolution et à communiquer les dites mises à jour.

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

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

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

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

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

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

#### **f) Agrément**

Les nouveaux associés doivent être agréés par la Société de Gestion. Cet agrément résulte, soit d'une notification par lettre recommandée avec avis de réception, soit du défaut de réponse dans le délai de huit jours à compter de la réception par Société de Gestion du bulletin de souscription accompagné du versement. En cas de refus d'agrément, la Société de Gestion procédera au remboursement du souscripteur dans un délai de sept jours ouvrés à compter de la date de notification du refus d'agrément. À défaut d'avoir procédé au remboursement sous ce délai, le souscripteur sera considéré comme agréé.

## **CHAPITRE 2**

### **MODALITÉS DE SORTIE**

#### **1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

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

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

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

## **2. RETRAITS**

### **A. PRINCIPE**

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

### **B. MODALITÉS DE RETRAIT**

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

Elles sont inscrites dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique. Les demandes de retrait sont accompagnées des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre pour l'enregistrement du retrait.

Les parts remboursées seront annulées.

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

### **C. FIXATION DU PRIX DE RETRAIT ET INFORMATION DES ASSOCIÉS**

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

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

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

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

### **D. PRIX DE RETRAIT D'UNE PART À LA DATE DU 1<sup>er</sup> MAI 2019**

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

Lorsque la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit 396,30 euros par part détaillé comme suit :

- |   |          |
|---|----------|
| • Prix de souscription :  | 440,00 € |
| • Commission de souscription de 10,171% TTC déduction faite de la TVA récupérable : | 43,70 €  |
| • Valeur de retrait :   | 396,30 € |

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

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

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

### **E. FONDS DE REMBOURSEMENT**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **F. EFFET DU RETRAIT**

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

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

### **3. SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL**

#### **ET MISE EN PLACE DU MARCHÉ PAR CONFRONTATION**

#### **DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE**

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

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

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

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

La suspension des effets de la variabilité du capital entraîne :

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

Enfin et en toute hypothèse, en application de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier, lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. Il est précisé que la soumission aux règles législatives et réglementaires des SCPI découlant de l'article L.214-93-I du Code monétaire et financier, par la mise en place de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI, constitue une mesure appropriée au sens de l'article L.214-93-II du Code monétaire et financier et emporte la suspension des demandes de retrait.

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

## 4. CESSIONS DE GRÉ À GRÉ ET MARCHÉ

### PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT

### ET DE VENTE EN CAS DE SUSPENSION

### DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

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

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

#### **A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

##### **a) Registre des ordres**

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

##### **b) Agrément**

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

Deux cas peuvent se présenter :

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

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

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

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

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

En cas de cession, l'associé cédant cesse de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit attaché aux parts à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de la société.

Le cessionnaire en acquiert la jouissance à cette même date.

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

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

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

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

La société ne garantit pas la revente des parts.

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

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

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

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

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

##### **f) Interdiction de la cession de parts de la SCPI à des « U.S. Person »**

Il est rappelé que :

- les parts de SCPI ne pourront pas être directement ou indirectement cédées, offertes ou vendues aux États-Unis d'Amérique (y compris ses territoire et possessions), au bénéfice de tout ressortissant des États-Unis d'Amérique (ci-après « U.S. Person », tel que ce terme est défini ci-avant), sauf si (i) un enregistrement des parts de SCPI était effectué ou (ii) une exemption était applicable (avec le consentement préalable de la Société de Gestion de la SCPI ;
- toute revente ou cession de parts de la SCPI aux États-Unis d'Amérique ou à une « U.S. Person » peut constituer une violation de la loi américaine et requiert le consentement écrit préalable de la Société de Gestion de la SCPI. Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts auront à certifier par écrit qu'elles ne sont pas des « U.S. Person » ;

- la Société de Gestion de la SCPI a le pouvoir d'imposer des restrictions (i) à la détention de parts par une « U.S. Person » et ainsi opérer le rachat forcé des parts détenues, ou (ii) au transfert de parts à une « U.S. Person ». Ce pouvoir s'étend également à toute personne (a) qui apparaît directement ou indirectement en infraction avec les lois et règlements de tout pays ou toute autorité gouvernementale, ou (b) qui pourrait, de l'avis de la Société de Gestion de la SCPI, faire subir un dommage à la SCPI qu'elle n'aurait autrement ni enduré ni subi ;
- tout porteur de parts doit informer immédiatement la SCPI dans l'hypothèse où il deviendrait une « U.S. Person ». Tout porteur de parts devenant « U.S. Person » ne sera plus autorisé à acquérir de nouvelles parts et il pourra lui être demandé d'aliéner ses parts à tout moment au profit de personnes n'ayant pas la qualité de « U.S. Person ». La Société de Gestion de la SCPI se réserve le droit de procéder au rachat forcé de toute part détenue directement ou indirectement, par une « U.S. Person », ou si la détention de parts par quelque personne que ce soit est contraire à la loi ou aux intérêts de la SCPI.

#### **g) FATCA**

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

### **B. CESSION DE GRÉ A GRÉ**

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

#### **a) Modalités**

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

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

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

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

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

#### **b) Frais**

Lors de chaque transfert sans intervention de la Société de Gestion, il est perçu, à titre de remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier, une somme s'élevant, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 à 108 € TTI par dossier de cession, quel que soit le nombre de parts. Ce montant fait l'objet d'une indexation annuelle, et est publié dans le bulletin trimestriel d'information en début d'année civile.

### **C. CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DU MARCHÉ PAR CONFRONTATION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE EN CAS DE SUSPENSION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL**

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

#### **a) Enregistrement des ordres**

La Société de Gestion vérifie la validité des ordres qu'il reçoit directement ou qui lui sont transmis par des intermédiaires et les horodates aux fins d'enregistrement en respectant l'ordre chronologique. Les ordres peuvent être adressés à la Société de Gestion par télécopie, courrier avec demande d'accusé de réception ou courrier électronique.

#### **b) Prise en compte des ordres**

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

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

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

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

Toutefois, seuls les ordres reçus, accompagnés d'une copie de pièce d'identité en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de trois mois, d'une fiche connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds, avant 16 heures la veille de la confrontation, seront pris en compte pour la confrontation considérée.

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

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

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

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

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

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

### **c) Nombre de parts**

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

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

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

Les frais comprennent les droits d'enregistrement (5% du prix d'exécution depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006) revenant au Trésor Public et la commission de cession (6,578% HT du prix d'exécution) perçue par la Société de Gestion lors de la cession de chaque part échangée par le biais du registre.

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

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

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

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

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

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

Le donneur d'ordre peut modifier ou annuler son ordre.

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

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

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

Le prix d'exécution est déterminé à l'issue d'une période mensuelle d'enregistrement des ordres. La Société de Gestion fixe le prix le dernier mercredi ouvré du mois à 16 heures (étant précisé qu'en cas de mercredi férié, le dernier jour ouvré précédent sera retenu). Pour être pris en compte au titre de la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus par la Société de Gestion au plus tard la veille du jour de détermination du prix d'exécution, à 16 heures. À défaut, ils participeront à la confrontation suivante.

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

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

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

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

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

#### **(iii) Exécution des ordres**

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

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

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

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

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

#### **i) Information du public**

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

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

#### **j) Suspension de l'inscription des ordres** **Annulation des ordres inscrits sur le registre**

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

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

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

## **k) Blocage du marché des parts**

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits sur le registre depuis plus de douze mois, représentant au moins 10% des parts émises par la société, elle en informe, sans délai, l'Autorité des marchés financiers.

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

### **CHAPITRE 3**

#### **FRAIS**

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

#### **1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION**

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

Cette commission de souscription est destinée :

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

#### **2. COMMISSION DE GESTION ANNUELLE**

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

#### **3. COMMISSION DE CESSION**

##### **SUR LES ACTIFS IMMOBILIERS**

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

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

#### **4. COMMISSION**

##### **SUR LA RESTRUCTURATION D'IMMEUBLES**

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

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

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés contrôlées par la Société, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser le taux fixé ci-avant.

### **5. COMMISSION DE CESSION**

#### **SUR LES PARTS DE LA SCPI**

#### **TRANSFERT DE PARTS SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION (ou intervenant par voie de succession ou donation)**

Pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de Gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de Gestion percevra une somme forfaitaire de 108,00 euros TTI pour l'année 2018 (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts) 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 et est publiée dans le bulletin semestriel d'information en début d'année civile.

#### **TRANSFERT DE PARTS AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

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

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

La Société de Gestion peut également, le cas échéant, rétrocéder une partie de la commission de souscription et/ou de la commission de cession sur les parts aux distributeurs de la SCPI.

### **CHAPITRE 4**

#### **FONCTIONNEMENT DE LA SCPI**

##### **1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES**

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

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

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



Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales, par un avis de convocation inséré dans le BULLETIN D'ANNONCES LÉGALES OBLIGATOIRES (BALO) 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 -103 du Code monétaire et financier, l'état du patrimoine, le compte de résultat, l'annexe aux comptes, le cas échéant, les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes,
- un formulaire de vote par correspondance et une formule de procuration.

Pour le calcul de quorum, il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société trois jours avant la réunion de l'assemblée conformément à l'article 32 des statuts. Les formulaires de vote par correspondance ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention, sont considérés comme des votes négatifs.

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

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

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

- 4% pour 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 de capital comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros,
- 0,5% pour le surplus du capital.

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

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

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

Aux termes de la loi, pour délibérer valablement, les Assemblées Générales doivent remplir les conditions suivantes :

#### **A. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

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

#### **B. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

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

Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.

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

#### **C. CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

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

### **2.DISPOSITIONS STATUTAIRES CONCERNANT**

#### **LA RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS**

##### **POUR GROS ENTRETIEN**

#### **A. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES**

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

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

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

#### **B. PROVISION POUR GROS ENTRETIEN**

Les sociétés civiles de placement immobilier comptabilisent des provisions pour gros entretien pour chaque immeuble faisant l'objet de programmes pluriannuels d'entretien.

Le plan prévisionnel pluriannuel d'entretien est établi dès la première année d'acquisition de l'immeuble, et a pour objet de prévoir les dépenses de gros entretiens, qui permettront le maintien en état de l'immeuble ainsi que la répartition de sa prise en charge sur plusieurs exercices.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des cinq prochaines années. Elle est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

Les dépenses de gros entretiens de l'année ayant fait l'objet d'une provision doivent être reprise en résultat à due concurrence du montant provisionné.

## C. DISTRIBUTIONS POTENTIELLES DES ACOMPTES SUR DIVIDENDES

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

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

### 3. RÉGIME FISCAL MIS À JOUR AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018

#### A. AVERTISSEMENT

Le régime fiscal indiqué ci-dessous est à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2018. Il est présenté à titre d'information générale et n'a pas vocation à être exhaustif. Il vise particulièrement les souscripteurs domiciliés ou établis fiscalement en France.

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

#### B. DÉTERMINATION DU REVENU IMPOSABLE

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

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

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

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

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

#### 2.1. Revenus fonciers

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

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

En outre, si un emprunt a été souscrit pour acquérir les parts de SCPI, les intérêts sont également déductibles des revenus fonciers.

Les éventuels déficits fonciers résultant des dépenses, autres que les intérêts d'emprunt, sont imputables sur le revenu global dans la limite de 10 700 €. Il faut toutefois rappeler que pour bénéficier de cette mesure, les associés doivent conserver leurs parts pendant les trois années suivant celle au titre de laquelle l'imputation est pratiquée. Les montants dépassant cette limite ainsi que les intérêts d'emprunt ne sont imputables que sur les revenus fonciers des dix années suivantes.

Les revenus fonciers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

#### 2.2. Micro-foncier

Les revenus fonciers tirés de la détention de parts de SCPI sont éligibles au régime micro-foncier, sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue.

Dans cette hypothèse, les contribuables dont le total du revenu foncier brut annuel est inférieur à 15 000 € sont soumis de plein droit à un régime d'imposition simplifié dit « micro-foncier ». Ils peuvent néanmoins opter pour la déduction des charges réelles.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30% sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut).

Ainsi, les intérêts afférents à un emprunt souscrit pour l'acquisition des parts de SCPI ne sont pas déductibles en régime micro-foncier. Dans ce cas, il pourrait être opportun de renoncer au régime du micro-foncier pour pouvoir déterminer le revenu imposable dans les conditions de droit commun et déduire de ce fait les intérêts d'emprunt.

Le régime micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissements locatifs, sauf lorsqu'il s'agit de parts de SCPI éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu Duflot-Pinel, Scellier (sauf intermédiaire et ZRR) ou Malraux (régime après 2009).

Lorsque vous détenez des parts de SCPI qui étaient éligibles aux réductions d'impôt sur le revenu pour investissement locatif mais que vous ne bénéficiez plus desdites réductions, leur détention ne fait plus obstacle au micro-foncier, sous réserve de respecter l'ensemble des conditions applicables.

Le régime du micro-foncier n'ouvre pas droit à l'imputation du déficit foncier.

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

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, ces revenus financiers font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8%, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2% soit, une taxation globale à 30%. Il convient de préciser que, l'abattement de 40% sur les dividendes n'est pas applicable et que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus ne sont pas déductibles au même titre que la CSG.

Les contribuables y ayant intérêt peuvent toutefois opter pour l'imposition selon le barème progressif de l'impôt sur le revenu, étant précisé que cette option est globale et concerne l'ensemble des revenus et plus-values de l'année (CGI, art. 200 A, 2 nouveau). Dans cette hypothèse, les revenus sont pris en compte dans le revenu net global, dont sont déductibles un abattement de 40% sur les dividendes d'actions et revenus assimilés ainsi que les dépenses engagées pour l'acquisition ou la conservation des revenus. Une fraction de la CSG est par ailleurs déductible. Cette option est exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus et au plus tard avant la date limite de déclaration.

Les revenus financiers continuent de donner lieu, lors de leur versement, à un prélèvement forfaitaire non libératoire (« PFNL »), qui est effectué à la source par la société de gestion. Le taux du prélèvement est toutefois abaissé à 12,8% (au lieu de 21% pour les dividendes et 24% pour les produits de placement à revenu fixe pour les revenus 2017). L'imposition définitive des revenus financiers est liquidée l'année suivante dans le cadre de la déclaration des revenus. Ils sont alors soumis à l'impôt sur le revenu (PFU ou, sur option, barème progressif), sous déduction de l'impôt prélevé à la source (qui correspond donc à un acompte d'impôt). L'excédent éventuel versé au titre du prélèvement effectué à la source à titre d'acompte est restitué.

Pour les revenus financiers de source étrangère, l'impôt retenu à la source est imputé sur l'imposition forfaitaire dans la limite du crédit d'impôt auquel il ouvre droit dans les conditions prévues par les conventions internationales.

Par exception, les contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à certains montants conservent la possibilité de demander à être dispensés de PFNL. Il est rappelé que ces montants sont fixés :

- à 50 000 € (contribuable célibataires, divorcés ou veufs) et 75 000 € (contribuables soumis à imposition commune) pour le PFNL sur les dividendes et,
- à respectivement 25 000 € et 50 000 € pour le PFNL sur les produits de placement à revenu fixe.

Pour être prise en compte au titre d'une année, la demande de l'associé doit être adressée à la Société de Gestion, accompagnée d'une attestation sur l'honneur précisant qu'il satisfait aux conditions de revenu, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant la perception des revenus.

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

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

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

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

Durée de détention (date à date)	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	
	pour l'impôt sur le revenu	pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6 <sup>ème</sup> année à la 21 <sup>ème</sup> année	6%	1,65%
22 <sup>ème</sup> année révolue	4%	1,60%
Au-delà de la 22 <sup>ème</sup> année		9%

Ainsi, les plus-values sont soumises à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire de 19% après déduction d'un abattement pour durée de détention aboutissant à une exonération au bout de 22 ans.

Une surtaxe dont le taux progresse par tranches de 50 000 €, de 2% pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6% pour les plus-values supérieures à 260 000 € est applicable pour les plus-values d'un montant supérieur à 50 000 euros.

Pour l'assiette des prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est calculé différemment et l'exonération n'est acquise qu'au bout de 30 ans. Le taux des prélèvements sociaux s'élève à 17,2% au jour de la présente note.

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

Par ailleurs pour les cessions de parts de SCPI (hors gré à gré), la Société de Gestion se charge, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt en le prélevant sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle.

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

Les associés résidents fiscaux français détenant des parts de SCPI dans le cadre de leur activité professionnelle sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), des bénéfices agricoles (BA), ou des bénéfices non commerciaux (BNC), soit à l'impôt sur les sociétés (IS).

Dans ce cas, les plus-values réalisées lors de la cession des parts sont imposables selon le régime des plus-values professionnelles dans les conditions de droit commun.

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

### Article 41 des statuts

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

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

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

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

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

3° Dans le cas où aucune distribution ne pourrait être faite pour permettre la compensation totale avec les sommes dues par les associés à la Société, celles-ci porteront 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.

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

### **C. IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE**

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (article 964 et suivants du Code général des impôts).

Les contribuables dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier 2018 sont assujettis à l'IFI.

Pour la détermination de leur patrimoine immobilier taxable, les souscripteurs de parts de SCPI sont tenus de prendre en compte la valeur vénale des parts à laquelle est appliquée un coefficient correspondant à la quote part d'actifs immobiliers détenus par la SCPI au regard de la valeur de l'ensemble des actifs qu'elle détient au 1<sup>er</sup> janvier.

À cet égard, les emprunts ayant servi à l'acquisition de ces parts sont déductibles du patrimoine imposable dans les conditions prévues à l'article 974 du Code général des impôts (nous attirons votre attention sur le fait notamment qu'à compter de 2018 des dispositions spécifiques de déduction sont prévues pour les prêts dont le remboursement est prévu in fine ainsi que pour les prêts familiaux, CGI art. 974, II).

En cas de démembrement des parts, seul l'usufruitier est en principe imposable au titre de l'IFI, pour leur valeur en pleine propriété (CGI, art 968). Dans l'hypothèse du démembrement de propriété résultant de l'article 757 du Code civil, relatif à l'usufruit légal du conjoint survivant constitué depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2002, usufruitier et nu-proprétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit déterminée en fonction de l'âge de l'usufruitier (barème forfaitaire prévu à l'article 669 du CGI).

S'agissant des modalités déclaratives, à compter de 2018, l'ensemble des contribuables dont le patrimoine immobilier est supérieur à 1 300 000 € mentionnent le montant de la valeur brute et de la valeur nette taxable de leur patrimoine (incluant les parts de SCPI) directement sur leur déclaration annuelle de revenus.

La composition du patrimoine immobilier et la valorisation des biens taxables doivent être détaillés sur des annexes à joindre à la déclaration de revenus.

## **4. CONVENTIONS SPÉCIFIQUES**

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

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

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

Le démarchage financier est réglementé par les articles L.341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

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

Seules peuvent faire l'objet de démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part au capital, ce qui est le cas de la SCPI Laffitte Pierre (article 15 des statuts de la SCPI tel que modifié par l'Assemblée Générale de la SCPI du 9 juillet 2004).

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

La publicité est soumise aux dispositions de l'article 422-196 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

## **6. INFORMATIONS PÉRIODIQUES**

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

### **A. BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION**

Le bulletin contient les informations suivantes : le rappel des conditions de souscription, d'acquisition et de cession des parts, l'évolution du capital depuis l'ouverture de l'exercice en cours ainsi que les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée, l'état du patrimoine locatif (acquisition et cession d'immeubles du trimestre, taux d'occupation du patrimoine, encaissement des loyers et les vacances locatives), le montant et la date de paiement

du prochain acompte sur dividende. Si une Assemblée s'est tenue au cours du trimestre analysé, le bulletin indique les résolutions qui n'auraient pas été approuvées par les associés.

Le bulletin est disponible dans les 45 jours suivant la fin de chaque semestre, sur le site internet de la société de gestion : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

## B. RAPPORT ANNUEL

Le rapport annuel comporte :

- le rapport de gestion qui rend compte de l'évolution du capital, des principales caractéristiques des émissions de parts ainsi que les conditions de fonctionnement du marché 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 (état du patrimoine, compte de résultat et annexes aux comptes),
- les projets de résolutions.

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

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

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

## CHAPITRE 5

### ADMINISTRATION - CONTRÔLE

#### INFORMATION DE LA SCPI

##### 1. SCPI

#### DÉNOMINATION SOCIALE

Laffitte Pierre

#### NATIONALITÉ

Française

#### SIÈGE SOCIAL

22 rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris

#### FORME - LÉGISLATION

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

Elle est régie notamment par les articles 1832 et suivants du code civil, les articles L.214-24 et suivants, L. 214-86 et

suivants, R. 214-130 et suivants, et L. 231-8 et suivants du Code monétaire et financier, les articles 422-189 et suivants du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, ainsi que par tous textes subséquents.

Elle est régie également par les dispositions du plan comptable des Sociétés Civiles de Placement Immobilier 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>e</sup>) 50, rue Etienne Marcel. Ils sont également disponibles au Greffe du Tribunal de Commerce de Paris.

#### 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 :

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

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

Il est précisé à cet égard que, pour la réalisation des travaux de construction ou de reconstructions d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, celle-ci devra impérativement conclure, ou faire conclure par la société propriétaire des immeubles concernés dès lors qu'elle est contrôlée dans les conditions définies ci-après, un contrat de promotion immobilière conforme aux dispositions des articles 1831-1 et suivant du Code civil avec un professionnel de la construction immobilière agissant en qualité de promoteur.

La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

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

- à titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ainsi que des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la Société ;
- à titre accessoire : des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 5% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

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

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

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

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

### **EXERCICE SOCIAL**

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

### **CAPITAL**

Le capital statutaire s'établit à 800 000 000 euros  
Le capital initial ressortait à 762 397,54 euros  
Le capital effectif était de 296 037 370 euros à la date de l'Assemblée Générale du 10 décembre 2015 ayant adopté la variabilité du capital.

## **2. SOCIÉTÉ DE GESTION**

### **PRÉSENTATION**

La Société Civile de Placement Immobilier LAFFITTE PIERRE est gérée par la société AEW Ciloger, désignée à cet effet dans les statuts.

### **DÉNOMINATION SOCIALE**

AEW Ciloger.

### **SIÈGE SOCIAL**

22 rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris.

### **NATIONALITÉ**

Française.

### **FORME JURIDIQUE**

Société par actions simplifiée.

### **REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**

Paris 329 255 046.

### **AGRÈMENTS DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS**

Agrément GP n° 07 000043 en date du 10 juillet 2007 délivré par l'Autorité des Marchés Financiers - Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE.

### **CAPITAL ET FONDS PROPRES RÉGLEMENTAIRES**

828.510 euros divisé en 27.617 actions ordinaires d'une valeur nominale de 30 euros chacune entièrement libérées détenues en totalité par AEW SA.

La Société de Gestion respecte les exigences prévues par l'article 9 paragraphe 7 de la Directive AIFM (transposées en droit français par l'article 317-2 du RG AMF) et dispose de fonds propres supplémentaires d'un montant suffisant pour

couvrir les risques éventuels de la mise en cause de sa responsabilité pour négligence professionnelle et est couverte par une assurance de responsabilité civile professionnelle, adaptée aux risques couverts, au titre de l'engagement de sa responsabilité pour négligence professionnelle.

### **OBJET**

La Société a pour objet de réaliser pour le compte de tiers, en France et à l'étranger :

- l'exercice d'une activité de gestion de portefeuille dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et sur la base du périmètre du programme d'activité approuvé par cette dernière,
- la gestion d'actifs immobiliers détenus directement ou indirectement pour le compte de tiers,
- la réalisation d'études, la prestation de services, la fourniture de conseils dans le domaine des investissements, notamment en immobilier, en instruments financiers et autres placements immobiliers et financiers, et plus généralement, le conseil, l'ingénierie et l'assistance en matière patrimoniale,
- la création, la gestion et la commercialisation de toutes sociétés ou autres organismes (en ce compris tous fonds d'investissements alternatifs et sociétés détenues par lesdits fonds) 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, d'organismes de placement collectif immobilier et d'organismes professionnels de placement collectif immobilier, tels que régis par le 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 le Code monétaire et financier,
  - l'acquisition et la gestion de biens à destination agricole ou forestière, et notamment, la création et la gestion de groupements forestiers régis par le Code forestier, et de toute société autre que d'épargne forestière se rapportant à cet objet,
  - la valorisation des actifs détenus directement ou indirectement par tous fonds d'investissement alternatifs,
  - la recherche, l'étude et la mise au point de programmes immobiliers, l'acquisition, la gestion et la vente de tous biens et droits immobiliers pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères,
  - la constitution ou l'acquisition, la gestion, l'équipement, l'aménagement, la conservation et la vente de massifs forestiers ou d'exploitations agricoles et d'immeubles ruraux pour le compte de toutes personnes physiques ou morales françaises ou étrangères,
  - la prospection et la réunion des capitaux nécessaires au financement de programmes immobiliers, forestiers, agricoles et ruraux,
  - la mise en location d'immeubles pour le compte de tiers, incluant la recherche de locataires, ou de locaux, en France ou à l'étranger, la négociation des baux, le suivi commercial des locataires, l'encaissement et le recouvrement des loyers par voie amiable ou contentieuse,
  - l'intermédiation en vue de l'acquisition, la vente d'immeubles ou de leur location,
  - la gestion immobilière de tous immeubles à usage d'habitation et/ou professionnel, à usage de bureaux ou de commerces ou de toute autre activité, ces activités pouvant s'exercer dans le cadre de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970,

- la gestion ou le conseil et l'assistance à la gestion de fonds de créances immobilières et en relation avec ces activités, le recouvrement amiable et judiciaire de créances pour le compte de tiers, dans le cadre des lois et règlements applicables,
- la direction de projets immobiliers et le conseil en matière de travaux pour le compte de propriétaires, en ce compris la réalisation de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'ouvrage déléguée,
- l'assistance des sociétés patrimoniales, notamment la gestion de revenus locatifs, ou de la trésorerie en attente de placement ou d'utilisation à des fins d'entretien ou d'amélioration de l'état des immeubles gérés,
- toutes opérations de nature à assurer la pérennité technique des immeubles,
- la prise de participation ou d'intérêt par tous moyens sous quelque forme que ce soit dans toutes sociétés ou entreprises commerciales ou civiles, de droit français ou étranger, ayant un objet social et un activité se rapportant au secteur immobilier, forestier ou agricole, étant précisé que cette prise de participation ou d'intérêt pourra être également effectué par la société pour son propre compte,
- toutes opérations, démarches, formalités et diligences en vue de la constitution définitive, de la gestion et de la liquidation de toute société.

Et plus généralement, en France comme à l'étranger, toutes activités de conseil, toutes opérations industrielles, commerciales, mobilières ou immobilières (à l'exclusion de toutes opérations commerciales d'achat et de vente d'immeubles, de forêts, de terres agricoles), toutes opérations se rattachant au présent objet ou tout autre objet similaire ou connexe ou susceptible d'en faciliter l'extension ou le développement.

#### **ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

##### **Président de la société :**

Monsieur Robert WILKINSON  
(également Directeur Général d'AEW SA)

##### **Directeurs Généraux Délégués :**

Madame Isabelle ROSSIGNOL  
Monsieur Raphaël BRAULT

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

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

##### **Commissaires aux Comptes Suppléant**

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

##### **Co-Commissaires aux Comptes Titulaire**

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

##### **Co-Commissaires aux Comptes Suppléant**

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

##### **Missions**

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

Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes

opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la Société.

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

Sa rémunération est fixée par l'article 21 des statuts de la SCPI. Dans le cadre de sa mission, la Société de Gestion agit de manière honnête, loyale, professionnelle, indépendante et dans l'intérêt de la SCPI et des porteurs de parts de la SCPI.

La Société de Gestion est responsable de l'évaluation correcte des actifs de la SCPI ainsi que du calcul et de la publication de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution. La désignation d'un expert externe en évaluation par la SCPI n'exonère pas la société de gestion de sa responsabilité.

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

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

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

Ces conflits d'intérêt sont traités en conformité avec les procédures internes de gestion des conflits d'intérêts mises en place au sein de la Société de Gestion.

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

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

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

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

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

### **3. CONSEIL DE SURVEILLANCE**

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

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

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

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

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

## MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUITE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SCPI DU 29 JUIN 2018

Membres du Conseil	Nomination Renouvellement	Echéance Clôture de l'exercice
M. Martial FOUQUES	AGO 22/06/2016	31/12/2018
SCI BPJC, représentée par M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE	AGO 22/06/2016	31/12/2018
M. Jérôme JUDLIN	AGO 22/06/2016	31/12/2018
M. Serge BLANC	AGO 22/06/2016	31/12/2018
SPIRICA, représentée par Daniel COLLIGNON	AGO 22/06/2016	31/12/2018
M. Pierre BRONDINO	AGO 22/06/2016	31/12/2018
M. Hugues DELAFONTAINE	AGO 22/06/2016	31/12/2018
M. Patrick JEAN	AGM 14/06/2017	31/12/2019
M. Richard VEBER	AGM 14/06/2017	31/12/2019
M. Jean VILLEMENOT	AGM 14/06/2017	31/12/2019
M. Jean-Philippe RICHON	AGM 14/06/2017	31/12/2019
SURAVENIR, représentée par Bernard LE BRAS	AGM 14/06/2017	31/12/2019
M. Jean-Luc BRONSART	AGM 29/06/2018	31/12/2020
PREPAR VIE, représentée par Gilles ZAWADZKI	AGM 29/06/2018	31/12/2020
BPCE VIE, représentée par Thu Huyen NGUYEN THI	AGM 29/06/2018	31/12/2020

### 4. COMMISSAIRES AUX COMPTES

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

Les associés, réunis en Assemblée Générale le 20 juin 2013, ont désigné en qualité de commissaire aux comptes titulaire, KPMG Audit dont le siège social est situé 3 cours du Triangle, Immeuble le Palatin, 92 939 Paris la Défense Cedex, représenté par Pascal LAGAND, pour une durée de six exercices.

Les associés, réunis en Assemblée Générale le 14 juin 2017, ont désigné en qualité de commissaire aux comptes suppléant SALUSTRO REYDEL (représenté par Madame Isabelle Goalec), en remplacement de KPMG Audit FSII, compte tenu de la fusion-absorption de KPMG Audit FSII par KPMG SA effective depuis fin janvier 2017, pour une durée de six exercices.

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

À cet effet, ils peuvent, à toute époque de l'année, procéder aux vérifications et contrôles qu'ils estimeraient nécessaires. Ils sont convoqués lors de l'arrêté des comptes par la Société de Gestion ainsi qu'à toutes les Assemblées Générales.

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

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

### 5. ÉVALUATION DES ACTIFS

#### A. ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS ET DES PARTS DE SOCIÉTÉS

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

La valeur des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier et de l'article 421-28 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI. Cette valeur est déterminée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'expert externe en évaluation nommé par la SCPI au sens de l'article 422-234 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la SCPI et par les sociétés contrôlées par cette dernière, est réalisée par l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale des associés pour 5 ans.

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée par lui chaque année. L'expert externe en évaluation désigné par les associés réunis en Assemblée Générale le 14 juin 2017 est la société CUSHMAN & WAKEFIELD (ex. DTZ Valuation France).

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

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

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

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



## B. ÉVALUATION DES ACTIFS FINANCIERS

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

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

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociés sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de clôture).

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

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

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

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

## 6. DÉPOSITAIRE

Le dépositaire désigné par les associés réunis en Assemblée Générale le 26 juin 2014 est SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES. Son mandat est d'une durée indéterminée.

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

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

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

À ce titre, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, le dépositaire exerce les trois missions suivantes :

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

Le dépositaire :

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

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

Le dépositaire :

- assure, dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la conservation des instruments financiers enregistrés sur un compte

d'instruments financiers ouvert dans ses livres et des instruments financiers qui lui sont physiquement livrés ;

- pour les autres actifs, vérifie qu'ils sont la propriété de la SCPI et en tient le registre.

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

Le dépositaire :

- s'assure que la vente, l'émission, le rachat, le remboursement et l'annulation des parts effectués par la SCPI ou pour son compte sont conformes aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;
- s'assure que le calcul de la valeur des parts de la SCPI est effectué conformément aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;
- exécute les instructions de la SCPI ou de sa Société de Gestion sous réserve qu'elles ne soient contraires aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI ;
- s'assure que, dans les opérations portant sur les actifs de la SCPI, la contrepartie lui est remise dans les délais d'usage ;
- s'assure que les produits de la SCPI reçoivent une affectation conforme aux dispositions législatives ou réglementaires, au règlement et aux documents constitutifs ainsi qu'à la note d'information de la SCPI.

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

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

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

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

Il est précisé à cet égard que la délégation à un tiers de la garde des actifs de la SCPI n'exonère pas le dépositaire de sa responsabilité (articles L. 214-102-1 et L214-24-28 du Code monétaire et financier applicables à la SCPI).

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

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

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

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

## 7. INFORMATIONS JURIDIQUES

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

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

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

Toutes contestations qui pourraient s'élever entre les associés ou les associés et la SCPI (et qui n'auraient pu faire l'objet d'un traitement à l'amiable satisfaisant notamment dans le cadre de la procédure de traitement des réclamations des clients), au sujet des affaires sociales, pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation, seront jugées conformément à la loi française, et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

## 8. INFORMATION

Monsieur Didier DEGRAEVE, Responsable de l'Information des SCPI gérées par AEW Ciloger, est chargé de l'information.

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

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

### Visa de l'Autorité des marchés financiers

« Par application des articles L. 411-2, L. 412-1 et L. 621-8 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 18-14 en date du 20 juillet 2018.

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

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