

# Statuts

Modifiés suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2018

## TITRE 1

### FORME - OBJET DÉNOMINATION - SIÈGE - DURÉE

#### ARTICLE 1 - FORME

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

#### ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet :

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

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

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

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

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

- À titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens 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.

#### ARTICLE 3 - DÉNOMINATION

La société prend la dénomination de : **Laffitte Pierre**.

#### ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS 8<sup>ème</sup> - 22 rue du Docteur Lancereaux.

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

#### ARTICLE 5 - DURÉE

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

## TITRE 2

### CAPITAL

#### ARTICLE 6 - CAPITAL

##### 1. Apports

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

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

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

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

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

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

a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à :	231 157 655,36 F
---	------------------

moyennant la prise en charge de la totalité de son passif, ses passifs s'élevant à :	21 880 688,21 F
--	-----------------

soit un apport net de :	209 276 967,15 F
-------------------------	------------------

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

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

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

a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à :	213 780 319,31 F
---	------------------

moyennant la prise en charge de la totalité de son passif, ses passifs s'élevant à :	17 974 302,54 F
--	-----------------

soit un apport net de :	195 806 016,77 F
-------------------------	------------------

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

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

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

a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à :	223 085 830,07 F
---	------------------

moyennant la prise en charge de la totalité de son passif, ses passifs s'élevant à :	22 496 063,92 F
--	-----------------

soit un apport net de :	200 589 766,15 F
-------------------------	------------------

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

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

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

a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à :	112 947 292,69 F
---	------------------

moyennant la prise en charge de la totalité de son passif, ses passifs s'élevant à :	11 464 099,14 F
--	-----------------

soit un apport net de :	101 483 193,55 F
-------------------------	------------------

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

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

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

a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à :	298 120 219,48 F
---	------------------

moyennant la prise en charge de la totalité de son passif, ses passifs s'élevant à :	25 242 960,65 F
--	-----------------

soit un apport net de :	272 877 258,83 F
-------------------------	------------------

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

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

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

a fait apport à la société de la totalité de ses actifs s'élevant à :	118 143 851,91 F
---	------------------

moyennant la prise en charge de la totalité de son passif, ses passifs s'élevant à :	12 154 230,49 F
--	-----------------

soit un apport net de :	105 989 621,42 F
-------------------------	------------------

En rémunération de l'apport net de la société Barclays Pierre 2, il a été procédé à une augmentation de capital de 90 114 000 francs au moyen de la création de 60 076 parts de 1 500 francs chacune, à raison de 0,51 part Barclays Pierre pour 1 part Barclays Pierre 2.

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

## 2. Capital

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

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

### ARTICLE 7 - VARIABILITÉ DU CAPITAL

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

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

Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à HUIT CENTS MILLIONS (800 000 000) euros. Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire ou par la Société de Gestion sur autorisation des associés donnée en Assemblée Générale Extraordinaire.

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

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

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

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

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

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de deux cent trente euros (230 euros) majorée d'une prime d'émission, destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

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

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

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

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

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

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

### **1) Modalités de retrait**

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, sont portées à la connaissance de la Société de Gestion par télécopie, lettre recommandée avec avis de réception ou courrier électronique.

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

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de Gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10% des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

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

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

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

Si le retrait n'est pas compensé par les souscriptions et sous réserve des fonds disponibles dans le fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10%, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers. En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

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

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

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

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

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

La suspension des effets de la variabilité du capital entraîne :

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

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

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

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

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

Le rétablissement de la variabilité du capital entraîne :

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

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

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

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

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

## **TITRE 3**

### **PARTS SOCIALES**

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

Les parts sociales sont nominatives.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **1. CESSION ENTRE VIFS**

###### **a) Organisation du marché des parts**

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

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

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

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

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

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

###### **b) Cession de gré à gré**

Les parts sont librement cessibles entre associés.

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

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

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

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

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

## 2. TRANSMISSION PAR DÉCÈS

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

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

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

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

## 3. INTERDICTION DES SCHELLÉS ET D'IMMIXTION

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

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

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

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

### ARTICLE 15 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

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

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

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

## TITRE 4

### RESPONSABILITÉ CIVILE DE LA SOCIÉTÉ

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

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

## TITRE 5

### ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ

#### ARTICLE 17 - SOCIÉTÉ DE GESTION

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

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

Les fonctions de la Société de Gestion cessent automatiquement du fait de sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaires, sa révocation par l'Assemblée Générale ou par les tribunaux pour cause légitime, du fait de sa démission et en cas de retrait de l'agrément délivré par l'Autorité des marchés financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions pour des raisons visées ci-dessus, la Société serait administrée par une nouvelle Société de Gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le conseil de surveillance.

#### ARTICLE 18 - NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La société AEW Ciloger, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043, est désignée comme la Société de Gestion statutaire pour la durée de la Société.

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

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

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

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

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

- administrer la Société et, le cas échéant, les sociétés dans lesquelles la Société détient des participations et les représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- commercialiser les parts de la Société ; à cet effet, obtenir tout agrément nécessaire de l'Autorité des marchés financiers, préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 13 ;



- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir et céder tous immeubles et toutes parts de sociétés civiles immobilières dans le cadre de l'objet de la Société et dans les limites et conditions figurant ci-après, signer les actes d'acquisition et d'arbitrage, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;
- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;
- faire ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- gérer les liquidités de la Société ;
- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'elle avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès de toute entreprise postale toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux relatifs aux immeubles sociaux dans le cadre de l'objet de la Société et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;
- procéder à l'évaluation des actifs détenus par la Société sur la base de l'évaluation réalisée par l'Expert Externe en Evaluation régulièrement désigné ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense ;
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- représenter la Société aux Assemblées Générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles elle détient une participation ; à cet effet, participer et voter aux dites Assemblées Générales, conseils et comités, et signer tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents ;
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

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

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

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société au-delà d'un plafond annuel de 4% de la dernière valeur d'expertise déterminée par l'Expert Externe en Evaluation des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la Société ;

- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).

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

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

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

La Société de Gestion peut déléguer l'exécution de certaines de ses attributions à une autre Société de Gestion de portefeuille à l'exception des décisions essentielles de gestion et du contrôle des délégations et sous-traitance consenties.

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

#### **ARTICLE 21 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

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

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

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

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

Cette commission de souscription est destinée :

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

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

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

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

- pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixée à 2,5% HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.

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

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

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

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

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

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de Gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de Gestion percevra une somme forfaitaire de 91,16 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des

impôts) (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers ; la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de Gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 6,578% TTI du montant de l'acquisition (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code général des impôts).

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

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

## TITRE 6

### CONTRÔLE DE GESTION DE LA SOCIÉTÉ

#### ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

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

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

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE 23 - FONCTIONNEMENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

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

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

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

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

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

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

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

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du conseil, ou encore par la Société de Gestion ou le secrétaire du conseil.

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

### **ARTICLE 24 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE**

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

L'auteur de la convocation adresse à chaque membre du conseil par lettre recommandée avec avis de réception le texte des résolutions qui fait l'objet de la consultation par correspondance et y joint tous documents, renseignements et explications utiles.

Les membres du conseil de surveillance doivent, dans un délai de vingt jours, à compter de la lettre d'envoi, faire parvenir par écrit leur vote au Président ou à la Société de Gestion. Ce délai est impératif et les membres n'ayant pas répondu seront considérés comme s'étant abstenus de voter. Le vote est exprimé par un « oui » ou par un « non » sur le texte des résolutions.

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

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

### **ARTICLE 25 - RÉMUNÉRATION**

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

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

### **ARTICLE 26 - POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le conseil de surveillance a pour mission :

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

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

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

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

## **TITRE 7**

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES -**

#### **EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION ET DÉPOSITAIRE**

### **ARTICLE 28 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

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

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

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



Ils sont rééligibles.

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

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

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE 29 - EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION**

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

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

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

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

#### **ARTICLE 30 - DÉPOSITAIRE**

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

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

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

### **TITRE 8**

#### **ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

#### **ARTICLE 31 - FORME**

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

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

#### **ARTICLE 32 - CONVOCATION**

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

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

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

Les associés sont convoqués en Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est personnellement adressée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Modalités de convocation**

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

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

Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique. Ce document doit notamment indiquer que les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

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

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

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

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

### **ARTICLE 33 - ORGANISATION**

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

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

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

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

Ils doivent être annexés à la feuille de présence et être communiqués dans les mêmes conditions que cette dernière.

La feuille de présence, dûment émargée par les associés et par les mandataires, est certifiée exacte par le bureau de l'Assemblée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ARTICLE 36 – INFORMATION DES ASSOCIÉS

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

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

- le rapport de la Société de Gestion,
- le ou les rapports du conseil de surveillance,
- le ou les rapports du commissaire aux comptes,
- la ou les formules de votes par correspondance et par procuration,
- l'état du patrimoine, le compte de résultat et l'annexe à l'occasion de l'Assemblée Générale Annuelle approuvant les comptes de l'exercice,
- le cas échéant, différentes informations relatives aux candidats à un poste de membre du conseil de surveillance.

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

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

### ARTICLE 37 – CONSULTATION ÉCRITE DES ASSOCIÉS

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

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

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

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

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

La majorité requise sera la majorité des voix exprimées.

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

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

## TITRE 9

### INVENTAIRE -

### AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

#### ARTICLE 38 – EXERCICE SOCIAL

L'exercice social a une durée de douze mois.

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

#### ARTICLE 39 – INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX

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

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

Elle établit également le compte de résultats et le bilan ainsi qu'un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

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

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

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

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

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

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

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

## TITRE 10

### CESSIONS D'ACTIFS PAR LA SOCIÉTÉ :

### RÉGIME DES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

#### ARTICLE 41

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

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

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

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

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

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

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

## TITRE 11

### DISSOLUTION - LIQUIDATION

#### ARTICLE 42

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

Un an au moins avant la date d'expiration normale de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

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

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

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

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

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

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

#### ARTICLE 43

Pendant toute la durée de la Société et, après sa dissolution, jusqu'à la fin de la liquidation, les immeubles et autres valeurs de la Société appartiendront toujours à l'être moral et collectif.

En conséquence, aucune partie de l'actif social ne pourra être considérée comme étant la propriété indivise des associés pris individuellement.

## TITRE 12

### CONTESTATIONS

#### ARTICLE 44 - CONTESTATIONS

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

### **SCPI Laffitte Pierre**

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie par la partie législative du Code monétaire et financier, les textes subséquents et par les articles 1832 et suivants du Code civil.  
Note d'Information visée par l'AMF portant le visa SCPI n° 18-14 en date du 20 juillet 2018.  
Notice prévue à l'article 422-196 du RG AMF publiée au BALO sous les n° 2 et 3 en date des 4 et 6 janvier 2016, n°142 en date du 25 novembre 2016, n°50 en date du 26 avril 2017 et n° 7 en date du 15 janvier 2018.  
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.  
RCS Paris 434 038 535.  
TVA n° FR 33434038535.

### **Société de gestion : AEW Ciloger**

SAS au capital de 828 510 €  
Siège social : 22 rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris.  
RCS Paris 329 255 046  
Agrément AMF n° GP 07 000043 du 10/07/2007  
Agrément AMF en date du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »  
Téléphone : 01 78 40 33 00 - Fax : 01 78 40 66 24  
Téléphone service clients : 01 78 40 33 03  
www.aewciloger.com - service-clients@eu.aew.com

