



## Conjoncture immobilière

Le nombre de parts de LAFITTE PIERRE a augmenté de près de 6% au cours du premier trimestre 2017, représentant un montant net de souscriptions de 37,2 M€.

Si aucune acquisition n'a été réalisée durant ce même trimestre, la société de gestion a sélectionné plusieurs dossiers qualitatifs, conformes à la stratégie de gestion de votre SCPI. Parallèlement, votre SCPI a procédé à l'arbitrage de deux actifs de bureaux vacants arrivés à maturité. Ces locaux ont été cédés pour un montant global de 785 K€, soit une plus-value comptable globale de 38 K€.

Le taux d'occupation financier est impacté par la sortie du locataire de l'immeuble parisien sis rue Lafayette. Un projet de rénovation lourde et de développement de cet actif est prévu en 2017. En dehors du vide locatif et du coût, ce programme devrait permettre à terme, une fois les travaux achevés, de nouvelles recettes locatives et la valorisation de l'immeuble.

La distribution brute du premier trimestre a été fixée à 4,20 € par part, avec un objectif de distribution annuelle de 20,00 € par part, inchangée par rapport à 2016. Sur la base du prix de souscription en vigueur (430,00 €), les projections pour l'année 2017 font ainsi ressortir un taux prévisionnel de distribution de 4,65%, taux attractif dans l'environnement financier actuel et par rapport aux autres placements avec un profil de risque similaire.

Enfin, en matière de vie sociale, l'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2016 se tiendra le mercredi 14 juin 2017 à 14h00. Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée à chacun des associés. Il vous permettra de participer aux décisions importantes relatives à la gestion de votre SCPI.

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Les volumes investis en immobilier non résidentiel en France au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 sont en hausse de 29% avec 3,7 milliards investis contre 2,9 milliards au 1<sup>er</sup> trimestre 2016 grâce à des mois de janvier et février beaucoup plus dynamiques qu'en 2016. Les volumes ont été soutenus par 2 opérations de plus de 300 millions d'euros au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 contre aucune au 1<sup>er</sup> trimestre 2016. Une forte activité est également constatée dans le segment des opérations comprises entre 100 et 300 millions d'euros en hausse de 61% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2016. En revanche les opérations de moins de 100 millions € enregistrent des volumes en baisse de 26%. La hausse des volumes a surtout profité aux bureaux pour lesquels les montants investis sont en forte hausse de 85%. Près de 2,5 milliards d'euros ont été investis en bureau au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 contre 1,35 milliard au 1<sup>er</sup> trimestre 2016. A noter sur les bureaux la forte attractivité des opérations en blanc : 9 opérations ont été recensées au 1<sup>er</sup> trimestre 2017. L'attractivité du blanc constatée depuis 3 ans se poursuit en 2017. Le commerce est en recul par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2016 : les volumes y sont en baisse de 59% avec 365 millions d'€ contre 887 millions d'€. En cause, la réduction des opérations signées à plus de 50 millions d'euros. Aucun mouvement de baisse n'est à noter sur les taux de rendement au 1<sup>er</sup> trimestre 2017.

### MARCHÉ DE BUREAUX

#### Île-de-France

La demande placée en bureaux en Ile-de-France a atteint 664,400 m<sup>2</sup> au cours des 3 premiers mois de 2017, soit une progression de 27% d'une année sur l'autre. Le marché enregistre ainsi sa meilleure performance pour un premier trimestre depuis 2007. Les transactions (locations ou ventes à utilisateur) ont été moins nombreuses par rapport à 2016 (774 en 2017 par rapport à 883 en 2016) mais ont porté sur des surfaces plus importantes. L'attachement des entreprises pour Paris intra-muros se confirme, tandis que la dynamique semble reprendre un peu de vigueur en Première Couronne. Les valeurs locatives « prime » n'ont pas évolué au 1<sup>er</sup> trimestre 2017 : 790 €/m<sup>2</sup>/an dans le QCA, avec quelques prises à bail réalisées pour des loyers faciaux supérieurs à 750€/m<sup>2</sup>/an. Ailleurs, les valeurs locatives se distribuent entre 200 et 360 €/m<sup>2</sup>/an en Première et Deuxième Couronne, et entre 350 et 580 €/m<sup>2</sup>/an pour les immeubles neufs les plus qualitatifs situés dans le Croissant Ouest. Derrière la stabilisation de l'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France autour de 3,6 millions de m<sup>2</sup> s'opère une légère recomposition du stock vacant avec, d'un côté,

une contraction de l'offre de grand gabarit (-4% en 3 mois) et, de l'autre, un accroissement (+7% au 1<sup>er</sup> trimestre 2017) des surfaces de taille intermédiaire (de 1000 à 5000 m<sup>2</sup>). Chacune de ces catégories représente 1,4 million de m<sup>2</sup> immédiatement disponibles à fin 2016.

#### Régions

Dans les 12 principales métropoles régionales de France, près d'1,4 million de m<sup>2</sup> de bureaux ont été commercialisés en 2016, le plus haut niveau depuis 2006. La demande placée dépasse ainsi largement sa moyenne des 10 dernières années (1,2 million de m<sup>2</sup>). La part des pré-commercialisations, clés-en-main et comptes-propres a poursuivi sa progression ces dernières années, témoignant du décalage entre l'offre existante et les besoins des utilisateurs qui se positionnent donc en amont des opérations. Les grands utilisateurs privilégient toujours les locaux neufs alors qu'en parallèle les lancements « en blanc » restent globalement limités, ne permettant pas un renouvellement qualitatif suffisant de l'offre. Dans ce contexte de tension sur l'offre de qualité, des hausses de loyer ont pu être observées pour les meilleurs biens et / ou les meilleures localisations. Le loyer prime régional s'affiche en fin d'année 2016 à 280 € à Lyon, suivi par Marseille (265 €), Nice / Sophia-Antipolis (225 €) et Lille (220 €).

### MARCHE DES COMMERCE

Les artères « prime » à Paris maintiennent pour l'instant leur attractivité, l'emplacement reste le moteur des négociations et le garant du maintien des valeurs locatives. A Lyon, le marché est globalement stable et les valeurs locatives se maintiennent. Les artères n°1 sont très demandées tant rue de la République que dans les secteurs plus haut de gamme. Toulouse compte plusieurs projets de rénovation de son centre-ville à commencer par le réaménagement de la rue Bayard qui deviendra à terme le prolongement naturel de la rue Alsace-Lorraine. A Lille, le Palais de la Bourse a rouvert ses portes en fin d'année après avoir réaffecté ses surfaces au commerce. Le secteur des gares connaît également quelques changements dont l'arrivée de Primark dans le centre commercial Euralille. A Marseille, la donne est plus complexe. Les différents projets de rénovation urbaine visant à restructurer l'offre commerciale du centre-ville peinent à tenir leurs promesses.

Au niveau des centres commerciaux, dans un contexte de morosité économique et face à un parc vieillissant, les propriétaires ont mis l'accent sur les rénovations et restructurations de pôles déjà bien implantés mais dont l'architecture ou le concept ne rivalisent plus avec les nouveaux arrivants.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. ●

# Variabilité du capital

Il est rappelé que les modalités de souscription et de retrait des parts applicables depuis le 18 janvier 2016 telles que modifiées le 1er décembre 2016 (par avis publié au BALO le 25 novembre 2016 sous le numéro 142) sont les suivantes :

## Conditions de souscription

**Prix de souscription :** 430 € par part dont 230 € de nominal assorti d'une prime d'émission de 200 €.

Une commission de souscription de 10,171 % TTC, soit 43,74 € TTC par part est prélevée sur le prix de souscription (prime d'émission incluse).

Chaque souscripteur devra verser à la souscription la totalité du montant souscrit à LAFFITTE PIERRE.

## Minimum de souscription :

Le minimum de souscription est fixé à :

- Pour les souscripteurs non associés de Laffitte Pierre : 25 parts.
- Pour les souscripteurs déjà associés de Laffitte Pierre : 5 parts.

A compter du 2 mai 2017 le minimum de souscription est fixé à 5 parts pour l'ensemble des souscripteurs.

## Jouissance des parts souscrites

Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> 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.



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

## Prix de retrait d'une part :

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

- Prix de souscription : 430 €
- Commission de souscription de 43,74 € soit 10,171% TTC, déduction faite de la TVA récupérable.
- Valeur de retrait : 387,34 €

# Évolution du passif

## Souscriptions, retraits et cessions de gré à gré au 31 mars 2017

### Souscriptions - Retraits

Mois	Nombre de parts souscrites	Nombre de parts retirées	Souscriptions nettes des retraits
Janvier	53 074	1 379	51 695
Février	5 413	1 558	3 855
Mars	34 739	3 794	30 945
<b>Total de parts</b>	<b>93 226</b>	<b>6 731</b>	<b>86 495</b>
<b>Montant correspondant</b>	<b>40 087 180 €</b>		<b>37 192 850 €</b>
	Prix de souscription	Prix de retrait	Prix de souscription
<b>Prix unitaire</b>	<b>430,00 €</b>	<b>387,34 €</b>	<b>430,00 €</b>

### Cession de gré à gré sans intervention de la société de gestion

	Nombre de parts échangées	Prix hors frais	Prix frais inclus
Cession de gré à gré	0	0,00 €	0,00 €
<b>Total 1<sup>er</sup> trimestre 2017</b>			

### Parts retirées et cédées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 mars 2017

1 <sup>er</sup> Trimestre 2017	
Nombre de parts retirées	6 731
Nombre de parts cédées de gré à gré	0

### LAFFITTE PIERRE

<b>Demandes de retrait non traitées au 31/03/2017<sup>(1)</sup></b>	<b>0</b>
Pourcentage de la capitalisation	0,00%
Rappel au 31/12/2016	0
Parts au 31/03/2017	1 606 541
Associés au 31/03/2017	6 679
Capital social au 31/03/2017	369 504 430 €
Capitalisation au 31/03/2017 sur la base du prix de souscription	690 812 830 €
Valeur de réalisation unitaire au 31/12/2016	372,88 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31/12/2016	445,86 €

(1) Demandes de retrait non compensées par des souscriptions.

# Activité immobilière

## Chiffres clés au 31 mars 2017

		Surface en m²	Valeur d'expertise hors droits en €
Patrimoine en m²		177 554	597 806 667
Nombre d'actifs	85		
En pleine propriété	42	108 051	290 055 000
En copropriété	31	36 669	174 528 000
En indivision	12	32 834	133 223 667
A Paris	11	9 343	83 263 000
En région Parisienne	35	80 428	263 936 667
En Province	39	87 783	250 607 000

## Répartition du patrimoine immobilier en m²

	Activité	Bureaux	Locaux commerciaux	Total
A Paris	-	7 625	1 718	9 343
En Région Parisienne	5 173	63 553	11 702	80 428
En Province	4 906	56 117	26 760	87 783
Total	10 079	127 295	40 180	177 554

## Répartition du patrimoine immobilier en % de la valeur d'expertise

	Activité	Bureaux	Locaux commerciaux	Total
A Paris	-	8,84	5,09	13,93
En Région Parisienne	0,75	37,66	5,75	44,15
En Province	0,74	18,66	22,51	41,92
Total	1,49	65,16	33,35	100,00

Chiffres établis sur la base des valeurs d'expertise du 31/12/16 majorées des prix d'acquisition hors droits des acquisitions réalisées depuis et minorées des valeurs d'expertise des actifs cédés.

## Acquisitions

Les capitaux collectés dans le cadre de l'augmentation de capital n'étant pas encore mobilisables, votre SCPI n'a procédé à aucune acquisition d'immeuble au cours du premier trimestre 2017. Toutefois, la société de gestion a déjà ciblé des opportunités conformes à la stratégie d'investissement de votre SCPI.

## Arbitrages

Localisation	Nature	Surface en m² + nb de parkings	Date de la signature de l'acte authentique	Valeur d'expertise à date € HD	Montant HD de la vente en €
I, allée de Londres à VILLEJUST (91140)	BUREAUX	150 m² + 4 u	02/02/2017	146 954 €	135 000 €
Parc d'activités du Château Rouquay Nord - 14, rue Euler à MERIGNAC (33700)	BUREAUX	700 m²	16/02/2017	600 000 €	650 000 €

## Taux d'occupation

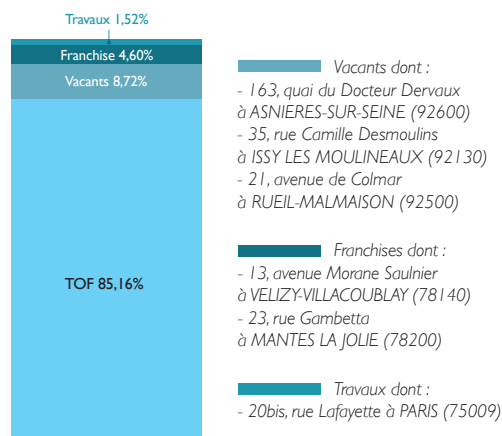
Le taux d'occupation physique s'établit au 31 mars 2017 à 87,12%. Le taux d'occupation financier s'établit au 31 mars 2017 à 85,16% contre 87,65 % au 31 décembre 2016. Cette baisse provient principalement de la libération du locataire Médéric Prévoyance dans l'immeuble du 20 bis rue Lafayette. Votre société de gestion initie sur ce site un programme de gros travaux à caractère immobilisable qui sera à terme créateur de valeur. Votre Société de Gestion poursuit les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces. Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.

	31/03/2017	Rappel 31/12/2016	Moyenne Trimestrielle <sup>(2)</sup>
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(3)</sup>	85,16 %	87,65 %	85,16 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(4)</sup>	87,12 %	87,01 %	87,12 %

(2) Moyenne des taux de chaque trimestre depuis le début de l'exercice

(3) Le TOF (Taux d'Occupation Financier) se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

(4) Le TOP (Taux d'Occupation Physique) se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.



## Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 3,55% au 31/03/2017 contre 0,87 % au 31/12/2016. De nouveaux litiges ont été constatés ce trimestre avec des locataires qui ne règlent pas leur loyer. Des procédures ont été lancées à leur encontre.

## Principaux locataires au 31/03/2017

	Locataire	% des loyers facturés
1	PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA	3,83
2	COLAS	3,76
3	CLUB MEDITERRANEE	3,41
4	IFPASS	3,30
5	MONOP	3,25
6	S.H.N.M.	3,25
7	ADAGIO EXPLOITATION	2,68
8	CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION	2,19
9	SOURCING & CREATION	1,92
10	VOSSLOH COGIFER	1,65
<b>Total</b>		<b>29,24</b>

## Etat des mouvements des locataires au cours du trimestre

### Locations et renouvellements

Immeuble	Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Surface en m²
21, avenue de Colmar à RUEIL-MALMAISON (92500)	AGFA GRAPHICS	BUREAUX	01/01/2017	454,70
38, Route de Galice à AIX-EN-PROVENCE (13100)	OZ	BUREAUX	01/01/2017	163,47
35, rue Camille Desmoulins à ISSY LES MOULINEAUX (92130)	KOCH MEDIA	BUREAUX	01/03/2017	278,00
"Le Gémellyon Sud" - 59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	DELANE SI	BUREAUX	06/02/2017	175,45
"Le Gémellyon Sud" - 59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	ESPACE TRAINING	BUREAUX	15/02/2017	120,93
26, rue Anatole France à LEVALLOIS-PERRET (92300)	JB HOLDING	BUREAUX	01/01/2017	204,00

Soit un total de 1 396,55 m².

### Congés reçus ou résiliations

Immeuble	Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Surface en m²
2, place Ravezies et rue Emile Counord à BORDEAUX (33000)	APRIA RSA	BUREAUX	01/07/2008	30/06/2017	806,00
"Le Gémellyon Nord" - 57, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	DENTAL WINGS INC.	BUREAUX	01/12/2011	31/03/2017	135,00
74, rue du Château à BOULOGNE-BILLAN COURT (92100)	DOUBLE PRECISION	BUREAUX	01/07/1999	30/06/2017	160,00
87, rue Nationale à LILLE (59000)	IZIMMO	BUREAUX	01/09/2014	31/08/2017	87,57
9/10, Porte de Neuilly à NOISY-LE-GRAND (93160)	FORECOMM	BUREAUX	01/10/2014	30/09/2017	421,00
Parc d'activités Kennedy 1 - 5, avenue Rudolf Diesel - Bât. C à MERIGNAC (33700)	ALOHA SARL	BUREAUX	15/10/2008	22/09/2017	96,00
"Le Gémellyon Sud" - 59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	ESPACE TRAINING	BUREAUX	15/02/2017	14/02/2018	120,93
100/101, terrasse Boieldieu à PUTEAUX (92800)	THE NPD GROUP INC	BUREAUX	01/10/2013	30/09/2017	1234,73

Soit un total de 3 061 m².

## Locaux vacants

Au 31 mars 2017, 22 875 m<sup>2</sup> étaient disponibles correspondant pour partie à des surfaces en cours de vente et, pour le solde, à la rotation normale des locataires. Figure ci-dessous la liste des principales surfaces :

Immeuble	Nature principale	Surface vacante	Actifs inscrits au programme de cession
163, quai du Docteur Dervaux à ASNIERES-SUR-SEINE (92600)	BUREAUX	3 669 m <sup>2</sup>	OUI
36, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	2 889 m <sup>2</sup>	OUI
13, rue Paulin Talabot à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	2 077 m <sup>2</sup>	OUI
20bis, rue Lafayette à PARIS (75009)	BUREAUX	1 434 m <sup>2</sup>	NON
ZA de la Pesselière - I, rue de Vaucanson - Bât. B à MIONS (69780)	ACTIVITE	1 321 m <sup>2</sup>	NON
35, rue Camille Desmoulins à ISSY LES MOULINEAUX (92130)	BUREAUX	1 060 m <sup>2</sup>	NON
40 Rue Gabriel Crie à MALAKOFF (92240)	BUREAUX	877 m <sup>2</sup>	OUI
12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	871 m <sup>2</sup>	OUI
60, rue Etienne Dolet à MALAKOFF (92240)	BUREAUX	849 m <sup>2</sup>	OUI
21, avenue de Colmar à RUEIL-MALMAISON (92500)	BUREAUX	844 m <sup>2</sup>	NON
<b>Total top 10</b>		<b>15 891 m<sup>2</sup></b>	
<b>Total</b>		<b>22 875 m<sup>2</sup></b>	

Le montant du premier acompte trimestriel, mis en paiement le 28 avril 2017, a été arrêté comme suit :

Jouissance	Exercice 2017 1 <sup>er</sup> acompte	Rappel exercice 2016 1 <sup>er</sup> acompte	Revenu annuel exercice 2016	Revenu annuel prévisionnel 2017 <sup>(5)</sup>
Pour une part en pleine propriété sur l'année 2016	4,20 €	4,40 €	20 € <sup>(6)</sup>	20 €

(5) Revenu prévisionnel (en ce compris les plus-values), établi ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus, et des perspectives de cessions d'actifs. (6) Dont versement de 2€ de plus-values.

**Les performances passées ne présagent pas des performances futures.**

Nous vous rappelons que pour les parts souscrites en augmentation de capital, un différé de jouissance est appliqué dans les conditions prévues dans la note d'information et rappelées au verso du bulletin de souscription.

## Performances

Indicateurs de performances (source NAMI-AEW EUROPE)	
Taux de rentabilité interne (TRI) au 31/12/2016 <sup>(6)</sup>	Sur 5 ans : 4,06 % Sur 10 ans : 6,74 %
Taux de distribution sur valeur de Marché (DVM) <sup>(7)</sup> dont quote-part de plus-values dans la distribution 2016 dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2016	Sur 2016 : 4,82 % 10,00 % -
Variation du prix moyen de la part sur 2016 <sup>(8)</sup>	0,07 %

(6) Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule, désormais, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur en début d'exercice de la période considérée; sur la période, les revenus distribués; à la sortie, le prix cédant de la fin de l'année de la période considérée. La méthode de calcul a été modifiée pour adopter la méthode de place.

(7) Le taux DVM correspond à la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(8) La variation du prix moyen de la part se détermine par la division : (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

## Effet de levier

Votre SCPI a refinancé sa dette bancaire au cours de l'exercice 2015. Le mécanisme du crédit revolving a été maintenu et le montant est toujours de 50 M€. Les conditions de financement sont un taux Euribor plus une marge de 150 bps. Le prêt a une durée de 7 ans et est couvert à 70% par un CAP. Une facilité de caisse de 20 M€ peut également être utilisée. L'établissement prêteur est la Banque Palatine.

## Quote-part des produits financiers

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers s'établit à :

REVENUS POUR UNE PART	NEANT
-----------------------	-------

Le traitement fiscal de ces produits financiers est rappelé ci-après.

Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 31/03/2017
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier revolving
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir le Profil de Risques lié au crédit en page 7
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 92 376 107,50 € au 31 mars 2017
Montant total du levier	
Levier maximum autorisé calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	150%
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	104,11%
Levier maximum autorisé calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	200%
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	109,83%

\* Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 0 € au 31/03/2017 sur un montant maximum de 50 millions d'euros)



# Vie de la société

**Frais** (TTC avec TVA au taux de 20 % ou TTC) perçus par la société de gestion :

Commissions (Article 21 des statuts)	Montant	Redevable
Commission de souscription	10,171 %TTC du produit de chaque souscription (prime d'émission incluse) <i>Dont une partie est rétrocédée aux distributeurs.</i>	<i>Souscripteur de parts de la SCPI</i>
Commission de cession sur les parts	- Avec intervention de la société de gestion : 6,578 % TTI du montant de l'acquisition dont une partie rétrocédée aux distributeurs (en cas de suspension de la variabilité du capital et de retours au marché des parts). - Sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation : 107 € TTI (tarif applicable au 1 <sup>er</sup> janvier 2017) Auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement le cas échéant.	<i>Acquéreur de parts de la SCPI</i>
Commission de gestion annuelle	9 % HT (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)	<i>Commission facturée à la SCPI par la société de gestion</i>
Commission de cession sur les actifs immobiliers	2,5 % HT 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 sera fixé à 1,25 % HT.	<i>Commission facturée à la SCPI par la société de gestion</i>
Commission relative aux travaux de restructuration sur les immeubles	Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.	<i>Commission facturée à la SCPI par la société de gestion</i>

La société de gestion NAMI-AEW Europe peut assurer différentes rémunérations ou rétrocessions à ses distributeurs.

Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir, sur simple demande de sa part, auprès du distributeur, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit.

## Profil 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. A ce titre, Laffitte Pierre investit principalement en immeuble de bureaux mais peut se diversifier sur des locaux commerciaux ou d'activités et de résidences hôtelières. De la même manière, la SCPI investit principalement dans des immeubles situés en Ile-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 dure longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans. Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des «stress- test de liquidité» dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

- **Le risque lié au crédit** : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette éligible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture. Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25 % du capital social de la SCPI. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012, est fixé à 150 %. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012, est fixée 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. A cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires.

La SCPI Laffitte Pierre s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la société

de gestion. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

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

### L'application de la Directive MIF par NAMI-AEW EUROPE

La Directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2007. La MIF vise la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

NAMI-AEW EUROPE, société de gestion de votre SCPI entre dans le champ d'application de la Directive. A ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle, et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces nouvelles contraintes réglementaires.

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses clients, porteurs de parts de SCPI, en termes d'information et de transparence, NAMI-AEW EUROPE a fait le choix de classer, lors de l'entrée en vigueur de cette Directive, l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI « en client non professionnel » et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie. A leur demande et sur proposition documentée, ces mêmes clients pourront à l'issue de contrôles de la société de gestion demander le changement de catégorie.

En ce qui concerne les nouveaux clients en SCPI, ils sont également classés par défaut « en client non professionnel ». Les demandes de souscription sont désormais accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs.

Pour répondre aux obligations de la directive MIF en termes d'organisation, NAMI-AEW EUROPE s'est doté d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour prévenir l'existence de tels conflits, les traiter en cas de survenance et, en tant que de besoin, en informer les investisseurs. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement des réclamations des investisseurs.

### Modalités de souscription et de versement

#### Composition du dossier de souscription

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

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

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

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

#### Modalités de versement du montant des souscriptions

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

#### Minimum de souscription

A compter du 2 mai 2017 le minimum de souscription est fixé à 5 parts pour l'ensemble des souscripteurs.

#### Prix de souscription : 430 €

**Commission de souscription** : 10,171% TTC du prix de souscription, (prime d'émission incluse), soit 43,74 € TTC par part, qui est prélevée sur la prime d'émission.

#### Jouissance des parts souscrites

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

### Retraits

#### 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 dans la note d'information.

#### 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 environ.

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

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

- Prix de souscription : 430 €
- Commission de souscription de 10,171% TTC, déduction faite de la TVA récupérable : 43,74 €
- Valeur de retrait : 387,34 €



## Imposition des produits financiers

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'option pour le prélèvement libératoire au titre de l'imposition des produits financiers est supprimée. Les produits financiers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24 %, non libératoire de l'impôt sur le revenu, qui viendra s'imputer sur l'impôt progressif auquel les revenus seront assujettis, sous réserve des cas particuliers rappelés dans les précédents bulletins.

Nous vous rappelons que ces produits financiers sont générés par le placement, principalement, en comptes à terme des capitaux momentanément disponibles. Nous vous précisons que, compte tenu de l'application concomitante des prélèvements sociaux (au taux de 15,5 %), le prélèvement global sera de 39,5 %. Dans le cas général, les produits financiers seront incorporés au revenu soumis au barème progressif pour leur montant brut, sous déduction de la fraction déductible de la CSG (de 5,1 %) et le prélèvement viendra réduire l'impôt calculé selon ce barème.

## Déclaration fiscale

Les éléments fiscaux nécessaires pour remplir la déclaration de revenus ont été adressés fin février 2017 pour les personnes morales. Ils seront envoyés mi-avril 2017 pour les personnes physiques.

## ISF

Si vous êtes concerné par l'ISF (patrimoine supérieur à 1,3 millions d'euros) et domicilié en France, nous vous rappelons que vous êtes tenu, selon l'importance de votre patrimoine (inférieur ou supérieur à 2,57 millions d'euros), de reporter sa valeur estimée sur votre déclaration de revenus ou de déposer une déclaration n° 2725. La valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale peut être la valeur de retrait au 31/12/2016, soit 387,34 € par part, prix accepté par l'administration fiscale.

## Assemblée Générale :

Les associés sont informés que l'Assemblée Générale Annuelle de la SCPI LAFFITTE PIERRE se réunira le 14 juin 2017 à 14h afin notamment d'examiner et d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Chaque associé recevra en temps utile une convocation à cette assemblée.

Votre société de gestion reste à votre écoute pour recueillir vos observations à l'occasion de la préparation de cette échéance importante dans la vie de votre société.

## Résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 - Diffusion 2<sup>ème</sup> trimestre 2017

Responsable de l'information : Isabelle Rossignol

### SCPI LAFFITTE PIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

Régie par la partie législative et réglementaire du code monétaire et financier et par les articles 1832 et suivants du code civil - Avis BALO n° 2 en date du 4 janvier 2016 et n° 3 en date du 6 janvier 2016 et n°142 en date du 25 novembre 2016 - Visa AMF n°15-28 en date du 8 décembre 2015

Siège social : 8-12, rue des pirogues de Bercy - 75012 Paris  
RCS Paris 434 038 535

### Société de gestion : NAMI-AEW EUROPE

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille du 9 février 2010 sous le n° GP 10000007

Agrément au titre de la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM » en date du 17 juin 2014  
Capital social : 4 134 660 €

Siège social : 8-12, rue des pirogues de Bercy - 75012 Paris  
RCS Paris 513 392 373

### NAMI-AEW EUROPE

8-12, rue des Pirogues de Bercy - 75012 PARIS

Adresse électronique : [infoscpi@namiaeweuropa.com](mailto:infoscpi@namiaeweuropa.com)

Site internet : [www.namiaeweuropa.com](http://www.namiaeweuropa.com)

### Service clients

Téléphone : 01 78 40 33 03 - Fax : 01 78 40 66 24