



Nous continuons d'évoluer dans une conjoncture où l'immobilier est à la fois l'actif le plus recherché des investisseurs et celui sur lequel le locataire exerce le plus sa capacité de négociation. Le rôle de la société de gestion est de parvenir, dans ce contexte, à consolider la situation favorable dans laquelle se trouve votre société.

La collecte continue. Elle reste raisonnable sur ce troisième trimestre avec un niveau de souscriptions nettes d'une quinzaine de millions d'euros pour une capitalisation de près de 560 M€.

Comme indiqué au second trimestre, votre société de gestion est mobilisée pour identifier et acquérir les actifs immobiliers, en accord avec la stratégie d'investissement, nécessaires pour le déploiement cohérent des capitaux collectés. C'est ainsi que Laffitte Pierre, aux côtés de Fructifonds Immobilier et Franceurope Immo, deux véhicules d'investissement également gérés par NAMI AEW Europe, a acquis, le 30 septembre 2016, 25% de deux centres commerciaux situés à Chalons-en-Champagne et Marseille.

La politique d'arbitrage est poursuivie dans le but de clarifier le portefeuille de votre société. Un nouvel arbitrage a ainsi été réalisé à des conditions supérieures à la valeur retenue par les experts immobiliers.

Dans ce contexte, les taux d'occupation physique et financier sont stabilisés à un niveau très satisfaisant, et le résultat de l'année, devrait sauf événement exceptionnel, être en ligne avec les prévisions affichées précédemment.

## Conjoncture immobilière\*

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Au total, plus de 16,8 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France au cours des 9 premiers mois de 2016 en hausse de 15% par rapport aux 9 premiers mois de 2015.

Les bureaux restent la classe d'actifs dominante mais ce sont les grandes opérations réalisées sur les commerces et les opérations de diversification et notamment les portefeuilles de santé qui ont assuré la croissance des volumes investis depuis le début de l'année.

Les fonds d'investissement continuent d'arriver en tête des investisseurs les plus actifs avec 41% de part de marché et des volumes en hausse de 15% avec 6,8 milliards d'euros investis. Ils sont néanmoins fortement concurrencés sur le marché depuis le début 2016 par les compagnies d'assurances et les SCPI.

La compression des taux prime en bureaux dans Paris QCA qui passent de 3,4% à la fin août à 3,15% à la fin septembre devrait se confirmer avec des nouvelles opérations enregistrées à ces taux d'ici la fin de l'année.

### MARCHÉ DE BUREAUX

#### Île-de-France

La demande placée en Ile-de-France est en hausse de 16% à la fin du mois d'août 2016 avec 1,5 million de m<sup>2</sup> contre 1,3 million de m<sup>2</sup> pour la même période de 2015.

Au total, le volume de demande placée en 2016 pourrait atteindre 2,5 millions de m<sup>2</sup>.

On observe une poursuite de la reprise de la demande placée sur le neuf livré mais aussi un rebond des pré-commercialisations (Season, Vivacity, Millénaire 4, Elements).

Avec une offre de première catégorie qui reste tendue, l'activité des clés en main a été marquée grâce notamment aux opérations de Novartis à Rueil ou de Saint Gobain à La Défense.

Le dynamisme de Paris (QCA et autres pôles tertiaires) se confirme, la Défense est en forte augmentation tandis que la périphérie affiche des résultats mitigés.

Le taux de vacance est en baisse générale, particulièrement à Paris, à la Défense et en première périphérie Est.

Si l'offre livrable ou libérable dans l'année est en hausse, cela ne devrait pas avoir de conséquence sur les taux de vacance, de nombreuses négociations étant en cours sur certains de ces immeubles. L'offre future en chantier reste faible au regard des besoins des utilisateurs.

Les valeurs locatives moyennes restent stables, avec des hausses ponctuellement constatées dans Paris QCA et Paris Centre Ouest hors QCA.

### Régions

Le marché lyonnais continue sur sa performance du début d'année et affiche un premier semestre en nette hausse. Avec plus de 130 000 m<sup>2</sup> de demande placée, le marché de la région lyonnaise est en progression de 75% par rapport à la même période l'année dernière et de +29% par rapport à la moyenne décennale.

Le loyer prime reste stable à 300 € HT/m<sup>2</sup>/an sur les immeubles de grande hauteur sur le secteur Part-Dieu ainsi que sur le coeur historique de la Presqu'île.

Le taux de vacance est en hausse à 6,6% sur l'ensemble de l'agglomération. Le marché restant très hétérogène d'un secteur à l'autre en termes de disponibilités immédiates.

### MARCHE DES COMMERCES

Malgré un contexte incertain et un indice de confiance des ménages en dessous de la moyenne longue période, la consommation des ménages devrait connaître une hausse de 1,5% selon l'INSEE, grâce notamment à une augmentation du pouvoir d'achat.

En dépit d'un recul de la fréquentation et du chiffre d'affaires des commerçants, la France demeure un marché attractif pour de nombreuses enseignes internationales. Sur les trois dernières années, plus d'une centaine de nouvelles enseignes s'est implantée à Paris.

Les emplacements « prime » restent la cible privilégiée et le niveau des valeurs locatives, toujours élevé, n'est pas un frein dans la mesure où la localisation permet de bénéficier d'un flux et d'une visibilité les plus optimaux. Quelques dépassements ponctuels sur des sections de rues en continuité avec les voies n°1 sont même constatés comme la rue de Cambon aux abords de la rue Saint Honoré et la rue Sainte-Croix de la Bretonnerie dans le Marais.

En revanche, le clivage des valeurs locatives s'affirme hors du périmètre de ces meilleures artères, les commerçants souffrent d'un taux d'effort qui ne cesse d'augmenter. Certaines portions de voies secondaires voient leur vacance en hausse.

En région, les centres-villes de Lyon, Toulouse ou Bordeaux ont connu de nombreuses ouvertures significatives. Plusieurs mouvements ont confirmé l'intérêt pour des grandes surfaces dont l'offre est structurellement limitée.

D'autres grandes agglomérations rencontrent de plus grandes difficultés sur des axes majeurs, comme à Marseille ou Lille, aux dépens d'artères plus abordables et néanmoins relativement centrales.

**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 à compter du 18 janvier 2016 sont les suivantes :

## Conditions de souscription

**Prix de souscription :** 415 € par part dont 230 € de nominal assorti d'une prime d'émission de 185 €.

Une commission de souscription de 10,171 % TTC, soit 42,21 € 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.

## Jouissance des parts souscrites

Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du 4<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 373,83 € par part détaillé comme suit :

- Prix de souscription : 415 €
- Commission de souscription de 41,17 € soit 10,171% TTC, déduction faite de la TVA récupérable.
- Valeur de retrait : 373,83 €

# Évolution du passif

## Souscriptions, retraits et cessions de gré à gré au 30 septembre 2016

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2016, le volume des capitaux retirés ou échangés de gré à gré s'élève à 1 698 064,83 € (hors frais) contre 3 938 868,00 € (hors frais) sur la même période en 2015. Par ailleurs, compte tenu de ces éléments, les souscriptions nettes des retraits ressortent à 5 704 590,00 €, soit 13 746 parts au prix de 415€.

## Souscriptions - Retraits

Mois	Nombre de parts souscrites	Nombre de parts retirées	Souscriptions nettes des retraits
Juillet	4 241	1 793	2 448
Août	3 839	1 427	2 412
Septembre	10 167	1 281	8 886
<b>Total de parts</b>	<b>18 247</b>	<b>4 501</b>	<b>13 746</b>
<b>Montant correspondant</b>	<b>7 572 505,00 €</b>	<b>1 682 608,83 €</b>	<b>5 704 590,00 €</b>
		<b>Prix de retrait</b>	<b>Prix de souscription</b>
<b>Prix unitaire</b>		<b>373,83 €</b>	<b>415,00 €</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	42	368,00 €	388,88 €
<b>Total 3<sup>ème</sup> trimestre 2016</b>			

## Parts retirées et cédées entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 30 septembre 2016

3 <sup>ème</sup> Trimestre 2016	
Nombre de parts retirées	4 501
Nombre de parts cédées de gré à gré	42

## LAFFITTE PIERRE

<b>Demandes de retrait non traitées au 30/09/2016<sup>(1)</sup></b>	<b>0</b>
Pourcentage de la capitalisation	0,00%
Rappel au 30/06/2016	0
Parts au 30/09/2016	1 495 647
Associés au 30/09/2016	6 544
Capital social au 30/09/2016	343 998 810 €
Capitalisation au 30/09/2016 sur la base du prix de retrait	559 117 718,01 €
Valeur de réalisation unitaire au 31/12/2015	372,44 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31/12/2015	442,64 €

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

# Activité immobilière

## Chiffres clés au 30 septembre 2016

		Surface en m <sup>2</sup>	Valeur d'expertise hors droits en €
Patrimoine en m <sup>2</sup>		171 735	551 689 083
Nombre d'actifs	87		
En pleine propriété	41	100 007	244 972 416
En copropriété	34	40 127	174 770 000
En indivision	12	31 602	131 946 667
<b>A Paris</b>	<b>11</b>	<b>9 343</b>	<b>77 715 000</b>
En région Parisienne	36	82 275	264 011 667
En Province	40	80 118	209 962 416

## Répartition du patrimoine immobilier en m<sup>2</sup>

	Activité	Bureaux	Locaux commerciaux	Total
A Paris	-	7 625	1 718	9 343
En Région Parisienne	5 173	65 397	11 705	82 275
En Province	4 906	57 992	17 220	80 118
<b>Total</b>	<b>10 079</b>	<b>131 014</b>	<b>30 642</b>	<b>171 735</b>

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

	Activité	Bureaux	Locaux commerciaux	Total
A Paris	-	8,71	5,37	14,09
En Région Parisienne	0,79	40,77	6,29	47,86
En Province	0,81	20,32	16,93	38,06
<b>Total</b>	<b>1,60</b>	<b>69,80</b>	<b>28,60</b>	<b>100,00</b>

Chiffres établis sur la base des valeurs d'expertise au 31/12/2015 majorées des prix d'acquisition hors droits des acquisitions réalisées depuis lors et minorées des valeurs d'expertise des actifs cédés.

## Acquisitions

Votre SCPI a acquis le 30 septembre 2016, 25% des titres de la SCI MARVEINE. Cette SCI détient directement et indirectement, deux centres commerciaux, l'un situé à Marseille ( 9 622m<sup>2</sup> et 67 locataires) et l'autre situé à Châlons-en-Champagne (11 213m<sup>2</sup> et 57 locataires). Cet investissement s'élève à 46 908 439 € droits inclus (prix des parts et avances en compte courant).

## Arbitrages

Localisation	Nature	Surface en m <sup>2</sup> + 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 - LES ULIS (91940)	BUREAUX	270 m <sup>2</sup> + 8 places de parkings	10/08/2016	319 000 €	340 000 €

## Taux d'occupation

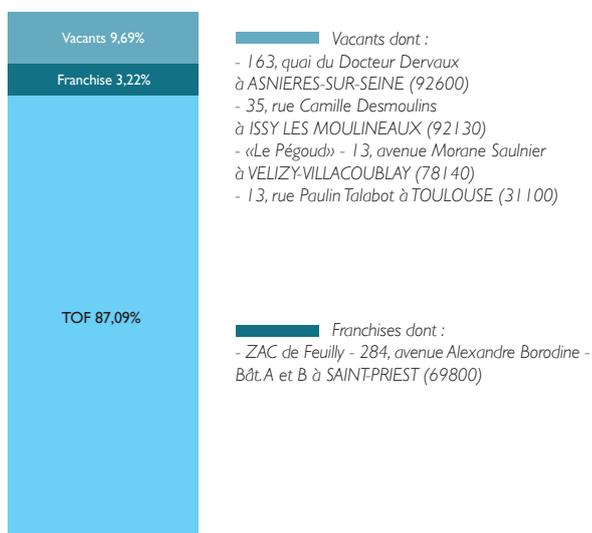
Le taux d'occupation financier s'établit au 30 septembre 2016 à **87,09%** contre **87,52 %** au 30 juin 2016.

	30/09/2016	Rappel 30/06/2016	Moyenne Trimestrielle <sup>(2)</sup>
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(3)</sup>	87,09 %	87,52 %	86,51 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(4)</sup>	86,50 %	86,17 %	86,44 %

(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.





Ce taux est notamment dû à la vacance de l'immeuble sis à Asnières, 163 Quai Dervaux mais également à l'intégration de l'actif, acquis partiellement libre, sis 35 rue Camille Desmoulins à Issy-les-Moulineaux, lequel a été acquis dans des conditions favorables et qui sera générateur de valeur après location. L'activité de location des surfaces vacantes est soutenue et votre Société de Gestion poursuit les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces et entreprend, lorsque cela est nécessaire, les travaux à mener. Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.

### Principaux locataires au 30/09/2016

Locataire	% des loyers facturés au 30/09/2016
1 PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA	3,91%
2 COLAS	3,83%
3 IFPASS	3,31%
4 CLUB MEDITERRANEE	2,91%
5 MONOPRIX EXPLOITATION	2,61%
6 CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION	2,23%
7 SOURCING & CREATION	1,95%
8 VOSSLOH COGIFER	1,69%
9 M.I.H MERCURE INT.HOTELS	1,57%
10 DRIAFF ÎLE-DE-FRANCE	1,50%
<b>Total</b>	<b>25,50 %</b>

Rue Fanfan la tulipe - Boulogne Billancourt (92)



### Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 0,58% au 30/09/2016 contre 1,00% au 30/06/2016. Aucun nouveau litige n'est intervenu sur ce trimestre et des ajustements favorables ont été constatés.

### Etat des mouvements des locataires au cours du trimestre

#### Locations et renouvellements

Immeuble	Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Surface en m <sup>2</sup>
38, Route de Galice - AIX-EN-PROVENCE (13)	ESSCA	BUREAUX	01/08/2016	1 059 m <sup>2</sup>
74, rue du Château - BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	DIGITAL POSTPRODUCTION	BUREAUX	01/07/2016	157 m <sup>2</sup>
Les Bureaux du Lac - Bordeaux Lac 1 - 4, rue Théodore Blanc - Bât. 1 - BRUGES (33)	ENERTEK	BUREAUX	30/08/2016	76 m <sup>2</sup>

Soit un total de 1 292 m<sup>2</sup>.

#### Congés reçus ou résiliations

Immeuble	Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Surface en m <sup>2</sup>
36, rue Jacques Babinet - TOULOUSE (31)	CONSTRUCTYS OPCA	BUREAUX	01/03/1999	28/02/2017	339 m <sup>2</sup>
9/10, Porte de Neuilly - NOISY-LE-GRAND (93)	URSA FRANCE SAS	BUREAUX	01/06/2014	31/05/2017	1 344 m <sup>2</sup>
ZAC de Feuilly - 284, avenue Alexandre Borodine - Bât. A et B SAINT-PRIEST (69)	NEXT SYSTEM	BUREAUX	14/03/2014	13/03/2017	132 m <sup>2</sup>

Soit un total de 1 815 m<sup>2</sup>.



## Locaux vacants

Au 30 septembre 2016, 23 225 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
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	2 662 m <sup>2</sup>	OUI
36, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	2 118 m <sup>2</sup>	OUI
13, rue Paulin Talabot à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	2 077 m <sup>2</sup>	OUI
35, rue Camille Desmoulins à ISSY LES MOULINEAUX (92130)	BUREAUX	1 338 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
12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	1 220 m <sup>2</sup>	NON
40 Rue Gabriel Crieé à MALAKOFF (92240)	BUREAUX	877 m <sup>2</sup>	OUI
ZAC du Bois Briand - 3bis, rue d'Athènes à NANTES (44000)	BUREAUX	784 m <sup>2</sup>	OUI
4/6, rue Sadi Carnot à BAGNOLET (93170)	BUREAUX	733 m <sup>2</sup>	OUI
<b>Total top 10</b>		<b>16 799 m<sup>2</sup></b>	
<b>Total</b>		<b>23 225 m<sup>2</sup></b>	

Le montant du 3<sup>ème</sup> acompte sur dividende mis en paiement le 27 octobre 2016, a été arrêté comme suit :

Jouissance	Exercice 2016 3 <sup>ème</sup> acompte	Rappel exercice 2015 3 <sup>ème</sup> acompte	Revenu annuel Exercice 2015	Revenu annuel prévisionnel exercice 2016 <sup>(5)</sup>
------------	---	---	--------------------------------	---

Pour une part en pleine jouissance	5 €	5,50 €	20 € <sup>(6)</sup>	20 € <sup>(6)</sup>
------------------------------------	-----	--------	---------------------	---------------------

(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 31/12/2015 <sup>(7)</sup>	Sur 5 ans : 3,30 % Sur 10 ans : 7,91 %
Taux de distribution sur valeur de Marché (DVM) <sup>(8)</sup> dont quote-part de plus-values dans la distribution 2015 dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2015	Sur 2015 : 4,82 % 10,00 % -
Variation du prix moyen de la part sur 2015 <sup>(9)</sup>	1,03 %

(7) 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 compensent). 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.

(8) 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. (9) 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.

## 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.

## 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.

Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 30/09/2016
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 6
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 86 010 168 € au 30/09/2016
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	100%
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	105,51%

Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 0€ au 30/09/2016 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 : 104 € TTI (tarif applicable au 1 <sup>er</sup> janvier 2016) 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 durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans. Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des «stress- test de liquidité» dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

- **Le risque lié au crédit** : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette éligible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture. Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25 % du capital social de la SCPI. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement 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 1er 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

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.

**Prix de souscription** : 415 €

**Commission de souscription** : 10,171% TTC du prix de souscription, (prime d'émission incluse), soit 42,21 € 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 quatrième 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 maximum.

#### Prix de retrait d'une part à la date du 18 janvier 2016

Lorsque la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit 373,83 € par part détaillé comme suit :

- Prix de souscription : 415 €
- Commission de souscription de 10,171% TTC, déduction faite de la TVA récupérable : 41,17 €
- Valeur de retrait : 373,83 €



## 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.

**Nous vous rappelons que pour bénéficier d'une dispense d'acompte pour l'année 2017, vous devez adresser à la société de gestion une attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2016. Votre société de gestion ne délivre pas d'attestation.**

## Conseil de surveillance

Conseil de Surveillance : le 10 novembre 2016.

Nous tenons à remercier les associés pour leur participation à la vie sociale de la SCPI.

## Expertises immobilières

Votre société de gestion a engagé la campagne annuelle d'expertise des immeubles détenus par votre SCPI auprès de CUSHMAN & WAKEFIELD en vue d'établir sa valeur à dire d'expert. Les résultats seront obtenus pour la fin de l'année et publiés dans le prochain rapport annuel.

Résultats du 3<sup>ème</sup> trimestre 2016 - Diffusion 4<sup>ème</sup> trimestre 2016

Responsable de l'information : Serge Bataillie - Tél : 01 78 40 93 04

### SCPI LAFFITTE PIERRE

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER A 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 - 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