

# Laffitte Pierre

Bulletin d'information

2<sup>ème</sup> trimestre 2016  
02/16

Edito  
Conjoncture  
immobilière  
Marché des parts  
Activité immobilière  
Distribution  
Vie de la société

La SCPI Laffitte Pierre connaît une collecte soutenue compte tenu de l'intérêt des épargnants, en direct ou dans le cadre des contrats d'assurance-vie. Si cette situation est satisfaisante, elle nécessite d'être attentifs aux conditions et au délai d'emploi des capitaux. Dans ce contexte, trois acquisitions ont été réalisées au cours du second trimestre 2016 pour un montant global de plus de 26 M€ dans le respect de la stratégie d'investissement. Elles illustrent la recherche de diversification au travers d'une taille adaptée, d'un équilibre entre bureaux et commerce et en termes de localisation.

Au-delà de la poursuite de l'adaptation et de la modernisation du patrimoine, les actions entreprises au plan locatif ont permis d'améliorer le taux d'occupation financier qui ressort à 87,52% au 30/06/2016. La cession d'actifs libres d'occupation à des acquéreurs utilisateurs dont l'immeuble « Le Pegoud » à Vélizy-Villacoublay, les relocations de surfaces intervenues ou engagées et l'impact positif des investissements réalisés devraient amplifier cette tendance. Toutefois, la vacance de l'actif sis Quai du Docteur Dervaux à Asnières-sur-Seine pèse sur l'exploitation de la SCPI. Cet actif constitue un point d'attention dans la gestion du patrimoine de la SCPI. Il fait, à ce titre, l'objet d'un suivi attentif.

Enfin et c'est essentiel, le revenu 2016 devrait, sauf événement exceptionnel, être en ligne avec le prévisionnel communiqué en début d'année à 20 € par part. Ce revenu intègre une quote-part de distribution de plus-values qui sera intégralement financée par les plus-values dégagées au titre des cessions réalisées en 2016. Ces mêmes cessions devraient permettre de conforter le poste plus-values.

## Conjoncture immobilière\*

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

En Ile-de-France, le montant global des investissements en immobilier d'entreprise au premier semestre 2016 atteint 6,4 Md€, soit une hausse de 11% par rapport au premier semestre 2015. Le second trimestre 2016 s'inscrit en hausse de 105% par rapport au second trimestre 2015 en atteignant 4,4 Md€.

Les taux financiers ont établi de nouveaux records cette année. Ainsi, l'OAT 10 ans se place sous la barre des 0,4% au second trimestre 2016. Les taux de rendement immobiliers des actifs « prime » ont peu évolué dans Paris QCA (3,25%), le Croissant Ouest (3,65%), la 1<sup>ère</sup> Couronne (4,5%) et La Défense (4,9%) durant ce 1<sup>er</sup> semestre. Mais ces taux « prime », des principaux quartiers d'affaires, devraient enregistrer une diminution au cours des prochains trimestres, entraînés par l'orientation baissière des taux financiers et l'amélioration des marchés utilisateurs.

### MARCHÉ DE BUREAUX

#### Île-de-France

Le marché des bureaux en Ile-de-France a conservé sa bonne dynamique et termine le 2<sup>ème</sup> trimestre sur un volume de commercialisation de 613 800 m<sup>2</sup> portant ainsi la demande placée à plus de 1,1 million de m<sup>2</sup> depuis le début de l'année.

Ce chiffre marque une progression de 20% d'une année sur l'autre, essentiellement portée par un niveau record de transactions à La Défense (174 000 m<sup>2</sup>) et à Paris (560 300 m<sup>2</sup>). L'offre immédiate de bureaux est orientée à la baisse tant à Paris (637 000 m<sup>2</sup> recensés en recul de 22% d'une année sur l'autre) qu'à La Défense où le stock vacant repasse sous la barre de 300 000 m<sup>2</sup>.

Il en découle des taux de vacance très diversifiés selon les marchés considérés : inférieur à 4% à Paris, proche de 9% à La Défense et en 1<sup>ère</sup> Couronne, supérieur à 12% dans le Croissant Ouest.

Le frémissement des valeurs locatives faciales de transactions des bureaux de première main s'est confirmé : elles progressent surtout à Paris QCA où l'offre de qualité se raréfie alors même que la demande des utilisateurs est toujours soutenue.

D'autres secteurs connaissent le même phénomène mais il s'agit surtout d'un rattrapage après plusieurs années de repli.

Cette hausse des valeurs locatives s'accompagne d'un repli des mesures d'accompagnement.

### Régions

Le marché lyonnais continue sur sa performance de 2015 en affichant un 1<sup>er</sup> trimestre en nette hausse avec 67 245 m<sup>2</sup> placés.

Les grandes transactions ont tiré la demande placée vers le haut puisqu'elles représentent plus de 45 000 m<sup>2</sup> du volume, soit 68% de la demande placée globale.

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 cœur historique de la Presqu'île.

L'offre immédiate continue sa progression à l'image du parc avec environ 376 000 m<sup>2</sup> dont 37% d'offres de dernière génération. Le taux de vacance reste maîtrisé autour de 6% sur l'ensemble de l'agglomération lyonnaise.

### MARCHE DES COMMERCES

Le principal ressort de la reprise dans l'économie française reste la consommation des ménages.

De son côté, le taux de chômage s'est stabilisé sous la barre des 10%. Cette tendance devrait se confirmer dans les prochains mois avant d'entamer une diminution en 2017.

En 2016, le chiffre d'affaires du commerce de détail est orienté à la hausse. Avec 463 Mds € prévus pour 2016, la France se situe toujours dans le trio de tête des pays européens, avec l'Allemagne (508 Mds €) et le Royaume-Uni (442 Mds €).

Les valeurs locatives des emplacements n°1 progressent en raison de la demande croissante et du manque d'offre. En revanche, les loyers ont tendance à stagner voire à baisser sur les emplacements Ibis et 2, en particulier dans les villes moyennes de régions.

La réalité économique d'Internet conduit les marques à développer une stratégie digitale globale, associant réseaux sociaux, points de vente physiques et points de vente online.

Ainsi, le leader français de la parfumerie sélective Sephora a ouvert récemment son premier magasin connecté, baptisé Sephora Flash, rue de Rivoli à Paris.

Certains e-shops de la mode et de la beauté en ligne ont ouvert des boutiques de quartier pour plus de complémentarité. C'est le cas de Oh My Cream à Aix-en-Provence ou Smallable dans le quartier Saint-Germain-des-Près à Paris.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. ●**

\* Sources : AEW Europe, Immostat, BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, DTZ, LLDI, Procos, Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Environnement, Chambre des Notaires de Paris, Notaires de France, Crédit Foncier Immobilier.

# 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 :  
**Date d'ouverture de la souscription** : 18 janvier 2016.

### 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 juin 2016

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2016, le volume des capitaux retirés ou échangés de gré à gré s'élève à 2 980 546,59 € (hors frais) contre 2 645 664,00 € (hors frais) sur la même période en 2015. Par ailleurs, compte tenu de ces éléments, les souscriptions nettes des retraits ressortent à 60 668 850,00 €, soit 146 190 parts au prix de 415€.

### Souscriptions - Retraits

Mois	Nombre de parts souscrites	Nombre de parts retirées	Souscriptions nettes des retraits
Avril	19 836	2 269	17 567
Mai	52 967	4 018	48 949
Juin	81 360	1 686	79 674
<b>Total de parts</b>	<b>154 163</b>	<b>7 973</b>	<b>146 190</b>
<b>Montant correspondant</b>	<b>63 977 645,00 €</b>	<b>2 980 546,59 €</b>	<b>60 668 850,00 €</b>
	<b>Prix de souscription</b>	<b>Prix de retrait</b>	<b>Prix de souscription</b>
	<b>415,00 €</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	0	0,00 €	0,00 €
<b>Total 2<sup>nd</sup> trimestre 2016</b>			

### Parts retirées et cédées entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 juin 2016

2 <sup>ème</sup> Trimestre 2016	
Nombre de parts retirées	7 973
Nombre de parts cédées de gré à gré	0

### LAFFITTE PIERRE

<b>Demande de retrait non traitées au 30/06/2016<sup>(1)</sup></b>	<b>0</b>
Pourcentage de la capitalisation	0,00 %
Rappel au 31/03/2016	0
Parts au 30/06/2016	1 481 901
Associés au 30/06/2016	6 501
Capital social au 30/06/2016	340 837 230,00 €
Capitalisation au 30/06/2016 sur la base du prix de retrait	553 979 050,83 €
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 30/06/2016

		Surface en m <sup>2</sup>	Valeur d'expertise hors droits en €
Patrimoine en m <sup>2</sup>		166 782 m <sup>2</sup>	507 669 083 €
Nombre d'actifs	85		
En pleine propriété	41	99 993 m <sup>2</sup>	244 972 416 €
En copropriété	32	35 187 m <sup>2</sup>	130 750 000 €
En indivision	12	31 602 m <sup>2</sup>	131 946 667 €
<b>A Paris</b>	11	9 343 m <sup>2</sup>	77 715 000 €
<b>En région Parisienne</b>	36	82 636 m <sup>2</sup>	264 011 667 €
<b>En Province</b>	38	74 803 m <sup>2</sup>	165 942 416 €

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

	Activité	Bureaux	Locaux commerciaux	Total
<b>A Paris</b>	-	7 625	1 718	9 343
<b>En Région Parisienne</b>	5 173	65 758	11 705	82 636
<b>En Province</b>	4 800	57 992	12 011	74 803
<b>Total</b>	9 973	131 375	25 434	166 782

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.

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

	Activité	Bureaux	Locaux commerciaux	Total
<b>A Paris</b>	-	9,47 %	5,84 %	15,31 %
<b>En Région Parisienne</b>	0,86 %	44,31 %	6,84 %	52,00 %
<b>En Province</b>	0,88 %	22,08 %	9,73 %	32,69 %
<b>Total</b>	1,74 %	75,86 %	22,41 %	100,00 %

## Acquisitions

Localisation	Nature	Surface en m <sup>2</sup> + nb de parkings	Date d'achat	Prix d'acquisition frais inclus	Nombre de locataires	Nom des locataires
83 rue de Vesle - REIMS (57100)	Commerce	1 705 m <sup>2</sup>	26/04/2016	6 417 000 €	1	EURODIF
Route de Galice - AIX EN PROVENCE (13100)	Bureaux et Commerces	2 974 m <sup>2</sup> soit 2 602 m <sup>2</sup> de bureaux et 372 m <sup>2</sup> de commerces + 30 places de parking en sous-sol et 20 places extérieures	13/05/2016	9 410 616 €	1	POLE EMPLOI, solde vacant de 851 m <sup>2</sup> de bureaux et 372 m <sup>2</sup> de commerces
35 rue Camille Desmoulins - ISSY LES MOULINEAUX (92130)	Bureaux	2 099 m <sup>2</sup> + 52 parkings	17/06/2016	10 216 300 €	2	SECURITE CONSULTANTS, FACEO solde vacant de 1 423 m <sup>2</sup> de bureaux

## 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 €
2 rue Claude Chappe - SAINT DIDIER AU MONT D'OR (69370)	BUREAUX	1 622 m <sup>2</sup> + 50 places de parkings	20/06/2016	1 450 000 €	1 530 000 €

## Taux d'occupation

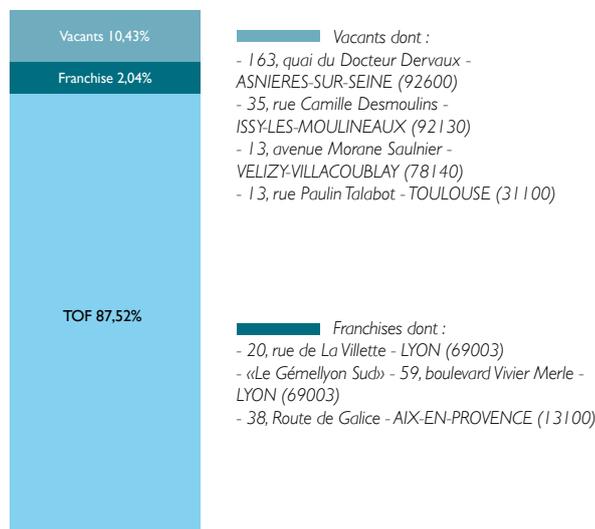
Le taux d'occupation financier s'établit au 30 juin 2016 à 87,52% contre 84,92 % au 31 mars 2016.

	30/06/2016	Rappel 31/03/2016	Moyenne Trimestrielle <sup>(2)</sup>
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(3)</sup>	87,52 %	84,92 %	86,22 %
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(4)</sup>	86,17 %	86,65 %	86,41 %

(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.



## Principaux locataires au 30/06/2016

	Locataire	% des loyers facturés au 30/06/2016
1	PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA	4,43 %
2	COLAS	4,34 %
3	IFPASS	3,75 %
4	CLUB MEDITERRANEE	3,30 %
5	MONOPRIX EXPLOITATION	2,96 %
6	CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION	2,53 %
7	SOURCING & CREATION	2,22 %
8	VOSSLOH COGIFER	1,91 %
9	M.I.H MERCURE INT.HOTELS	1,78 %
10	DRIAFF ÎLE-DE-FRANCE	1,70 %
<b>Total</b>		<b>28,91 %</b>

## Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 1,00 % au 30/06/2016 contre 1,09 % au 31/03/2016. Les provisionnements de ce trimestre concernent principalement des litiges déjà en cours précédemment. Un seul nouveau dossier a nécessité une provision sur ce trimestre.

## 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>
20, rue de La Villette - LYON (69)	VISION FUTURE	BUREAUX	01/04/2016	121
20, rue de La Villette - LYON (69)	SNCF	BUREAUX	02/05/2016	896
"Le Gémellon Nord" - 57, boulevard Vivier Merle - LYON (69)	H3C ENERGIES	BUREAUX	15/04/2016	135
Parc Burospace - Bâtiment 3 - route de la Plaine de Gisy - BIEVRES (91)	A+METROLOGIE	BUREAUX	01/04/2016	898
259, rue de Paris - MONTREUIL (93)	HLM COOPÉRATION ET FAMILLE	BUREAUX	15/04/2016	385
4/6, rue Sadi Carnot - BAGNOLET (93)	A.F.I.R	BUREAUX	15/06/2016	207
"Le Gémellon Sud" - 59, boulevard Vivier Merle - LYON (69)	LA METROPOLE DE LYON	BUREAUX	01/06/2016	588

Soit un total de 3 230 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>
20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8 - PUTEAUX (92)	IFPASS	BUREAUX	01/01/2008	31/12/2016	2 497,50
"Le Gémellyon Nord" - 57, boulevard Vivier Merle - LYON (69)	MUTUALP	BUREAUX	30/04/2010	29/10/2016	126,00
"Le Gémellyon Nord" - 57, boulevard Vivier Merle - LYON (69)	PRODUCTIVITY GROUP EUROPE	BUREAUX	01/12/2007	30/11/2016	174,00
Les Bureaux du Lac - Bordeaux Lac 1 - 4, rue Théodore Blanc - Bât. I - BRUGES (33)	GESAQUITAINE	BUREAUX	19/12/2014	18/12/2016	60,00
87, rue Nationale - LILLE (59)	AFDAS	BUREAUX	16/11/2007	16/11/2016	164,78
52/58, avenue Aristide Briand - BAGNEUX (92)	ERGELIS	BUREAUX	01/12/2013	30/11/2016	546,00
"Le Gémellyon Sud" - 59, boulevard Vivier Merle - LYON (69)	MIPOS	BUREAUX	01/12/2010	30/11/2016	120,93
60, rue Etienne Dolet - MALAKOFF (92)	INEO RAIL	BUREAUX	03/01/2011	02/01/2017	241,92
182, avenue Charles de Gaulle - NEUILLY-SUR-SEINE (92)	WILLIS LIMITED	BUREAUX	09/12/2010	09/12/2016	90,00
"Le Gémellyon Nord" - 57, boulevard Vivier Merle - LYON (69)	IVOLTALIS	BUREAUX	15/09/2014	14/09/2016	112,00
21, avenue de Colmar - RUEIL-MALMAISON (92)	AGFA GRAPHICS	COMMERCIAL	01/01/2011	31/12/2016	1 299,00

Soit un total de 5 432 m<sup>2</sup>.

## Locaux vacants

Au 30 juin 2016, 23 067 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 - ASNIERES-SUR-SEINE (92)	BUREAUX	3 669 m <sup>2</sup>	OUI
13, avenue Morane Saulnier - VELIZY-VILLACOUBLAY (78)	BUREAUX	2 662 m <sup>2</sup>	OUI
36, rue Jacques Babinet - TOULOUSE (31)	BUREAUX	2 118 m <sup>2</sup>	OUI
13, rue Paulin Talabot - TOULOUSE (31)	BUREAUX	2 077 m <sup>2</sup>	OUI
35, rue Camille Desmouliins - ISSY LES MOULINEAUX (92)	BUREAUX	1 423 m <sup>2</sup>	NON
38, Route de Galice - AIX-EN-PROVENCE (13)	BUREAUX	1 223 m <sup>2</sup>	NON
12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 - TOULOUSE (31)	BUREAUX	1 220 m <sup>2</sup>	NON
ZA de la Pesselière - 1, rue de Vaucanson - Bât. B - MIONS (69)	BUREAUX	1 215 m <sup>2</sup>	NON
40 Rue Gabriel Crié - MALAKOFF (92)	BUREAUX	877 m <sup>2</sup>	OUI
ZAC du Bois Briand - 3bis, rue d'Athènes - NANTES (44)	BUREAUX	784 m <sup>2</sup>	OUI

Le montant du 2<sup>ème</sup> acompte sur dividende mis en paiement le 26/07/2016, a été arrêté comme suit :

Jouissance	Exercice 2016 2 <sup>ème</sup> acompte	Rappel exercice 2015 2 <sup>ème</sup> acompte	Revenu annuel Exercice 2015	Revenu annuel prévisionnel exercice 2016 <sup>(5)</sup>
Pour une part en pleine jouissance	4,50 € <sup>(6)</sup>	4,50 €	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 : (j) 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.



# 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>	Souscripteur de parts de la SCPI
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.	Acquéreur de parts de la SCPI
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)	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion
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.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion
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.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion

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

## 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 30/06/2016
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 7
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 77 359 925 € au 30/06/2016
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	97,22%

Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 0 € au 30/06/2016 sur un montant maximum de 50 millions d'euros).



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 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 41,17 € soit 10,171% TTC, déduction faite de la TVA récupérable.
- 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.

#### Assemblée Générale

L'ensemble des résolutions présentées au vote lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI qui s'est tenue le 22 juin 2016 ont été adoptées.

L'Assemblée Générale a notamment procédé au renouvellement de Monsieur Jacques BAUDRILLARD, Monsieur Serge BLANC, Monsieur Pierre BRONDINO, Monsieur Martial FOUQUES, Monsieur Jérôme JUDLIN, Monsieur Jean-Louis ROY, de la société BPJC et de la société SPIRICA, ainsi qu'à la nomination de Monsieur Hugues DELAFONTAINE en qualité de membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018 (Monsieur Bruno NEREGOWSKI n'étant pas élu faute de poste disponible).

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

Résultats du 2<sup>ème</sup> trimestre 2016 - Diffusion 3<sup>ème</sup> trimestre 2016

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

#### 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 - 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