

SCPI LAFFITTE PIERRE

RAPPORT ANNUEL
EXERCICE 2016



ÉDITORIAL

La variabilité du Capital mise en œuvre début 2016 s'est traduite par un développement significatif de la collecte de votre SCPI représentant près de 110 M€ sur l'exercice. Les capitaux disponibles ont été investis dans des délais satisfaisants et consolident la stratégie diversifiée de Laffitte Pierre.

Les acquisitions réalisées en 2016 portent sur un volume d'environ 122 M€ acte en mains représentant 7 actifs situés en province et en région parisienne. Ces investissements qui portent sur des immeubles à usage de bureaux, de commerces, des hôtels ainsi que des résidences gérées (résidences hôtelières, résidences services-séniors) répondent pleinement à la logique de diversification par classe d'actif de votre société.

Les paramètres d'exploitation de votre SCPI sont conformes aux prévisions initiales et font ressortir un taux d'occupation financier de 87,65 % au 31/12/2016. Le revenu versé au titre de l'exercice 2016 ressort ainsi à 20 € par part, dont 2 € de plus-values, à l'identique de la distribution effectuée en 2015.

Le marché locatif reste soutenu, la demande placée en Île-de-France progresse de 7 % par rapport à 2015 pour un volume transacté de 2,4 Millions de m².

L'offre immédiate est globalement en recul avec un taux moyen de 6,5 % qui traduit toutefois des disparités importantes entre les marchés sous-offreur, Paris intra-muros en pénurie avec un taux de 3,2 % d'offre disponible, et des marchés non stabilisés tel que le croissant Ouest impacté par une offre disponible de l'ordre de 12 %.

La poursuite de la stratégie de cession des immeubles ne répondant plus aux attentes des utilisateurs ainsi que la valorisation des immeubles bénéficiant de bons fondamentaux par la réalisation de travaux de rénovation ou de restructuration ont pour objectif de poursuivre l'amélioration des paramètres d'exploitation du patrimoine. À ce titre l'immeuble situé au 20 bis, rue Lafayette - Paris 9^e libéré par le Groupe Malakoff Médéric fera l'objet d'une opération de restructuration en 2017.

La fin de l'année 2016 coïncide avec la dissipation des craintes déflationnistes au bénéfice d'une normalisation modérée de l'inflation. Dans ce contexte les revenus immobiliers qui bénéficient d'un mécanisme d'indexation protecteur devraient contribuer à la pertinence de l'investissement immobilier et plus particulièrement des véhicules collectifs de pierre-papier.

135, rue de la Pompe - Paris 16^e



SOMMAIRE

3

Rapport de la société de gestion

36

Rapport du Conseil de Surveillance

39

Comptes de l'exercice

49

Rapports du Commissaire aux Comptes

53

Résolutions

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

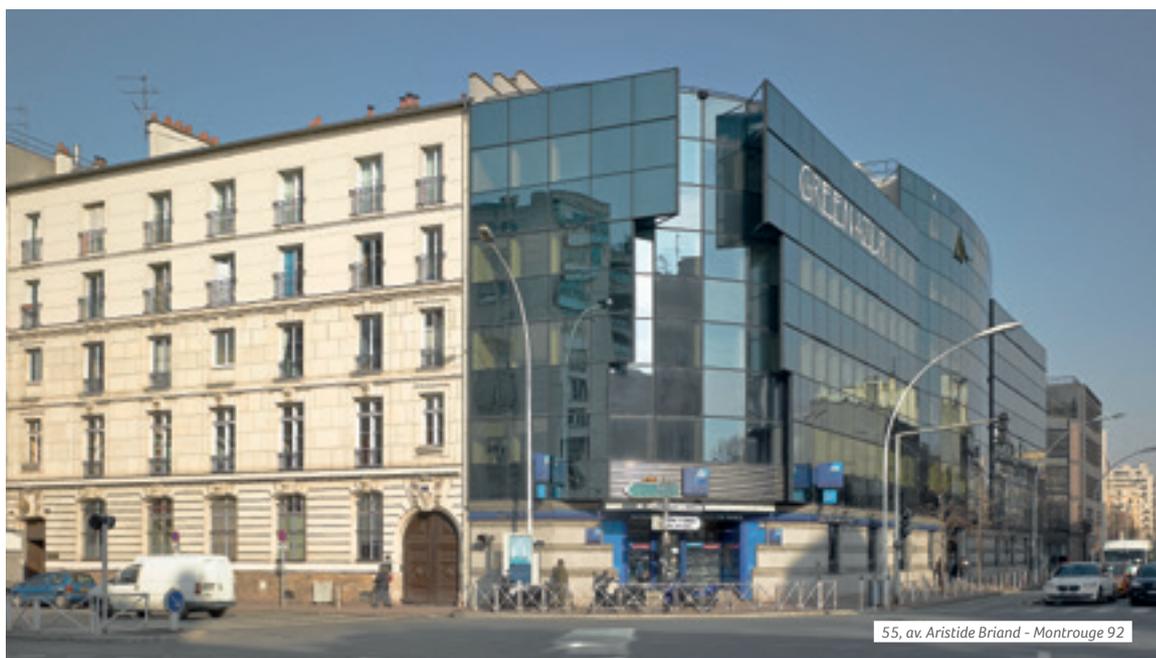
Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire afin de vous présenter les comptes de l'exercice 2016 de votre société Laffitte Pierre, de vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice et de vous soumettre le changement de société de gestion dans le cadre de la restructuration interne du groupe AEW Europe, ainsi que diverses modifications statutaires.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- la conjoncture immobilière,
- la composition du patrimoine immobilier,
- la gestion du patrimoine immobilier,
- les résultats de l'exercice 2016,
- les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- la composition du Conseil de Surveillance,
- la mission du Conseil de Surveillance,
- le changement de société de gestion dans le cadre de la restructuration interne du groupe AEW Europe,
- la précision de la stratégie d'investissement de la SCPI,
- l'augmentation du montant maximal du capital statuaire,
- le renouvellement de l'expert immobilier,
- la convention d'assistance et de conseil entre NAMI - AEW Europe et AEW Europe,
- l'organisation du dispositif de conformité, contrôle interne et gestion des risques de NAMI - AEW Europe,
- l'application de la directive MIF par NAMI - AEW Europe,
- les informations requises par la réglementation AIFM,
- le profil de risques,
- les perspectives,
- les tableaux annexes.

Le Conseil de Surveillance et le Commissaire aux Comptes de la société vous feront part, ensuite, de leurs commentaires.

Enfin, nous passerons au vote des projets de résolutions que nous soumettons à votre approbation.



CONJONCTURE IMMOBILIÈRE*

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- 19,6 milliards d'euros ont été investis en Île-de-France en immobilier d'entreprise en 2016.
- Cette performance, en léger recul par rapport à 2015 (- 4 %), reste supérieure de 45 % à la moyenne sur 10 ans.
- 323 transactions ont été enregistrées en 2016 sur le marché francilien de l'investissement, un nombre record supérieur à ceux enregistrés historiquement (245 en moyenne par an au cours des 10 dernières années).
- Le marché francilien de l'investissement reste très nettement dominé par les investisseurs français (69 % des montants investis). Toutefois, les investisseurs étrangers ont été plus actifs en fin d'année avec plusieurs transactions d'envergures.
- Les taux de rendement des bureaux sont restés stables au 4^e trimestre, à 3,00 % dans le QCA et à 4,25 % - 4,75 % à La Défense. L'écart entre les taux obligataires longs (232 points de base avec l'OAT) demeure attractif pour les investisseurs.

MARCHÉ DE BUREAUX

Île-de-France

- La demande placée en Île-de-France a totalisé près de 670 000 m² au 4^e trimestre 2016, portant le volume d'activité à plus de 2,4 millions de m² au cumul de l'année.
- Soutenu par le dynamisme des grands mouvements d'entreprises, la demande placée en 2016 a progressé de 7 % par rapport à 2015.
- Avec 65 transactions pour un total de 891 000 m², les transactions d'envergure ont davantage soutenu le marché en comparaison avec l'année 2015.
- Les secteurs les plus actifs restent Paris, avec plus d'un million de m² placés et La Défense (+ 93 % en un an).
- Le taux de vacance est en diminution significative, notamment dans Paris où il ne dépasse pas 3,2 %. La Défense repasse également sous la barre des 10 % de surfaces vacantes.
- Dans les marchés les plus actifs au niveau locatif et avec une forte tension sur l'offre, les loyers commencent à se négocier à la hausse sur les bureaux de première main. Les loyers faciaux de seconde main restent globalement stables.

Régions

- Le marché lyonnais cumule près de 200 000 m² à fin septembre 2016.
- Les grandes transactions ont permis d'atteindre ce résultat en hausse de 10 % par rapport à la fin du 3^e trimestre 2015.
- Le segment de surfaces inférieures à 500 m² reste toujours très actif, représentant 81 % du nombre de transactions signées en 2016, en hausse par rapport à la moyenne décennale.
- Le loyer prime reste stable à 300 € HT/m²/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 est en légère baisse après plusieurs trimestres de hausse consécutive. Avec 375 000 m² de bureaux disponibles, la région lyonnaise affiche un taux de vacance de 6,3 %.

MARCHÉ DES COMMERCES

- Selon l'INSEE, après avoir vivement progressé au premier trimestre 2016 (+ 1,1 %), dopée notamment par le changement de standard de diffusion télévisuelle et la vente des billets de l'Euro de football, la consommation des ménages a stagné pendant deux trimestres. D'ici mi-2017, elle redémarrerait pour retrouver une croissance plus proche de celle du pouvoir d'achat (+ 0,5 % au quatrième trimestre 2016 puis + 0,3 % par trimestre au premier semestre 2017). Mi-2017, l'acquis de croissance de la consommation s'établirait à + 1,0 % après + 1,5 % en moyenne en 2016.
- En décembre 2016, la confiance des ménages reste stable : l'indicateur qui la synthétise se maintient à 99, juste au-dessous de sa moyenne de longue période (100).
- Sur le marché immobilier, la demande est portée par les secteurs de la beauté haut-de-gamme et la restauration. Le secteur de la mode reste également actif.
- La compétition entre les enseignes établies et les nouveaux entrants internationaux est exacerbée, entraînant des repositionnements dans le réseau de distribution en privilégiant les magasins les plus performants.
- Dans les métropoles régionales, les enseignes recherchent particulièrement des emplacements avec de grandes surfaces sur les axes les plus fréquentés, de manière à améliorer leur visibilité.

* Sources : AEW Europe, MBE Conseil, Immostat, BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, Cushman & Wakefield, LLDI, Procos, Commissariat Général du Développement Durable, Indices Notaires-Insee, Banque de France, Observatoire Crédit Logement/CSA, INSEE, Natixis, Immo-Week, Oxford Economics.
Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

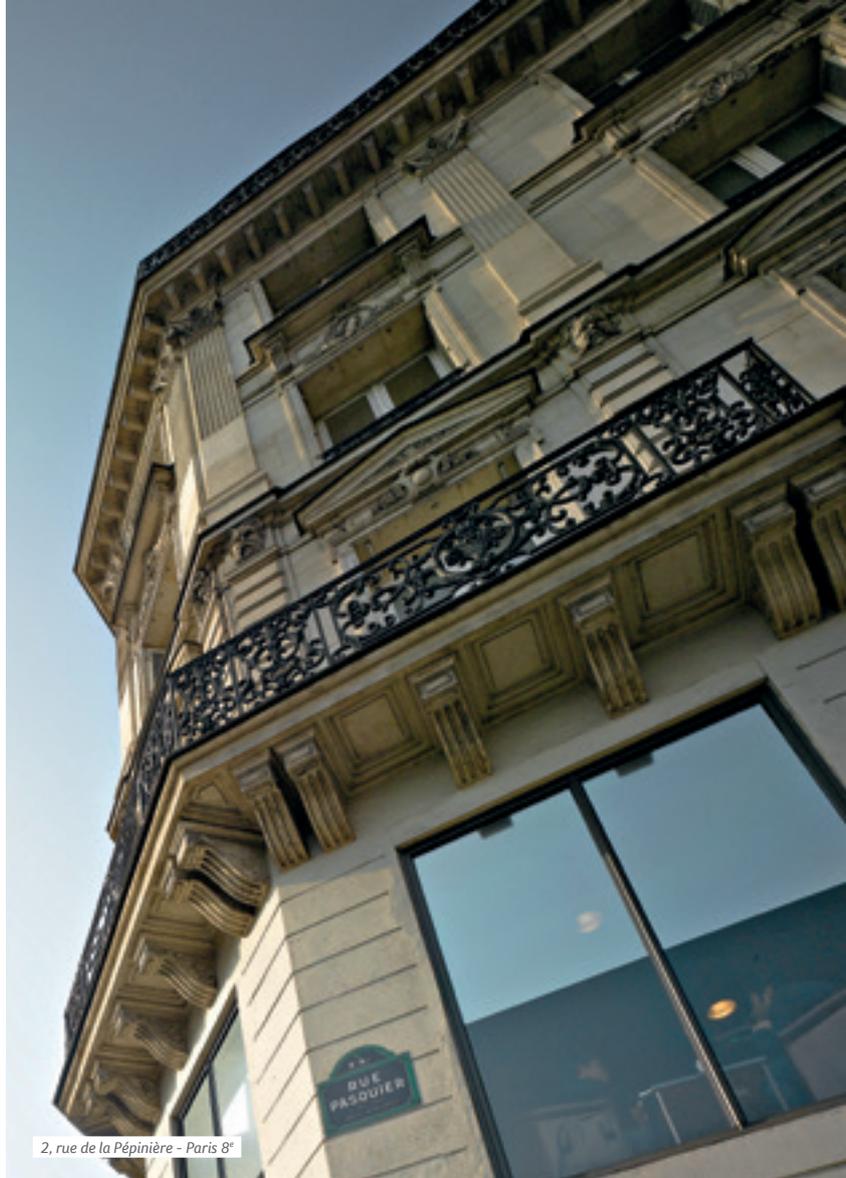
- En réponse à cette demande, les projets de rénovation ou d'extension se multiplient dans les villes comme Paris, Lyon, Nice, Nantes et Lille.
- Les loyers restent stables à l'exception de Paris sur les artères de luxe.

MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

- 2,5 millions de m² ont été commercialisés sur les 9 premiers mois de 2016, un niveau équivalent aux 3 premiers trimestres de 2015, qui avait été une année record.
- Le volume de demande placée sur l'ensemble de l'année 2016 devrait atteindre 3,3 millions de m², confortant la performance de 2015.
- Sur les 9 premiers mois, les régions « prime » ne représentent que 50 % de la demande placée en volumes, contre 70 % en moyenne entre 2008 et 2015, ce qui marque le recul conséquent de la dorsale nord-sud et la montée en puissance des marchés secondaires.
- Sur l'ensemble du territoire, 43 % des surfaces ont été commercialisés à l'acquisition (nouveaux développements ou ventes utilisateurs dans l'existant), conséquence de besoins spécifiques conjugués à des taux d'emprunt favorables.
- Le stock vacant diminue sensiblement en 1 an (- 7 % à l'échelle nationale). Un million de m² sont immédiatement disponibles en Île-de-France au 1^{er} octobre 2016, soit - 21 % par rapport au 1^{er} octobre 2015.
- Si les valeurs faciales n'augmentent pas dans l'ensemble, les avantages commerciaux résistent voire se réduisent pour les meilleurs emplacements. Au global, les loyers économiques représentent en moyenne un effort de 15 % par rapport au loyer facial.

MARCHÉ RÉSIDENTIEL

- Au troisième trimestre 2016, l'embellie s'est confirmée sur le marché résidentiel en France métropolitaine.
- L'activité dans la promotion immobilière a nettement progressé : sur un an les mises en vente étaient en hausse de 18,7 % et les ventes (réservations) augmentaient de 18,6 %, portées par l'investissement locatif et l'accession à la propriété.
- Malgré le maintien du stock de logements invendus à un niveau élevé, les délais d'écoulement des appartements poursuivent leur repli pour atteindre 3,1 trimestres, soit une diminution de près de 2 mois par rapport au troisième trimestre 2015, traduisant une meilleure fluidité du marché.
- Les autorisations de construire ont progressé de 20 % sur un an, se traduisant par des mises en chantier en hausse de 10,8 % sur un an. Octobre 2016 marque le 13^e mois de hausse consécutive.



2, rue de la Pépinière - Paris 8^e

- Dans l'ancien, le nombre de transactions a confirmé sa dynamique haussière et a dépassé son niveau de 2011, avec 830 000 ventes cumulées sur un an. Après une tendance modérée à la baisse de fin 2011 à mi-2015, les prix de l'ancien ont depuis légèrement rebondi. Au troisième trimestre 2016, ils enregistraient leur troisième trimestre de hausse consécutif avec une croissance de + 1,8 % sur un an.
- Au troisième trimestre 2016, le rythme annuel de progression des loyers des résidences principales a progressé de 0,3 % au même rythme qu'au trimestre précédent. Parallèlement, la croissance des prix à la consommation a accéléré de 0 % au 2^e trimestre 2016 à 0,3 % au 3^e trimestre 2016.
- Les taux fixes des crédits à l'habitat ont poursuivi leur baisse au troisième trimestre 2016 pour s'établir à 1,7 % après 2,3 % au trimestre précédent. Sur un an leur baisse est de 0,5 point. Les taux variables diminuent également pour s'établir à 1,6 % après 1,9 % au trimestre précédent. Sur un an, leur baisse est de 0,4 point. Le taux de l'OAT 10 ans diminue de 0,3 point pour s'établir à 0,2 % en moyenne au troisième trimestre.

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

	Nombre	Surface en m ²	Valeur en €
Cessions réalisées en 2016	5	5 549	8 995 000
- dont cessions totales	4	5 279	8 655 000
- dont cessions partielles	1	270	340 000
Acquisitions réalisées en 2016	8	24 827	114 638 683 ⁽¹⁾
Patrimoine en m² (surface pondérées)		177 406	598 406 667⁽²⁾
Nombre d'immeubles	86		
- en pleine propriété	42	108 056	290 055 000
- en copropriété	32	37 748	175 128 000
- en indivision	12	31 602	133 233 667
À Paris	11	9 343	83 263 000
En région parisienne	35	80 664	263 936 667
En province	40	87 399	251 207 000

(1) Prix d'acquisition hors droits hors frais.
(2) Valeur d'expertise au 31/12/2016.

Laffitte Pierre est propriétaire au 31 décembre 2016 de 86 immeubles d'une surface totale de 177 406 m² pour une valeur d'expertise de 598 406 667 €, soit une moyenne d'environ 2 063 m² et de 6,96 M€ par actif (contre 1 936 m² et 5,82 M€ par actif en 2015).

Cette évolution résulte de la politique retenue qui vise à recentrer le patrimoine sur des actifs correspondant mieux aux attentes du marché locatif.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Diversifié dans sa composition, le patrimoine de Laffitte Pierre est constitué de bureaux (65,17 %), de commerces (en ce compris les locaux hôteliers) et de locaux d'activité, situés à Paris, en région parisienne et en province, soit une proportion proche du marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

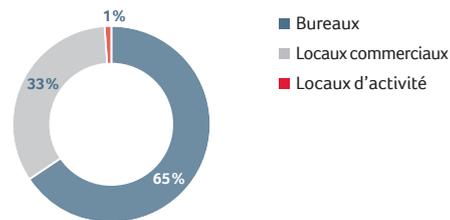
Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques ; seuls 5 immeubles représentent chacun plus de 3 % de la valeur globale du patrimoine, ces actifs pouvant être divisés et loués à plusieurs locataires. Pour deux d'entre eux, il s'agit d'acquisitions récentes.

Répartition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/16

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Total
Paris	-	8,83	5,08	13,91
Région parisienne	0,75	37,62	5,74	44,11
Province	0,74	18,74	22,49	41,98
Total	1,49	65,19	33,32	100

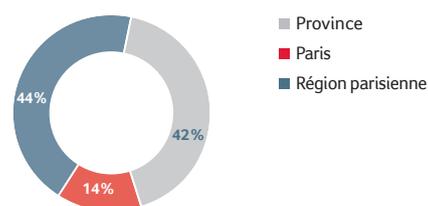
Nature des locaux

en pourcentage de la valeur vénale.



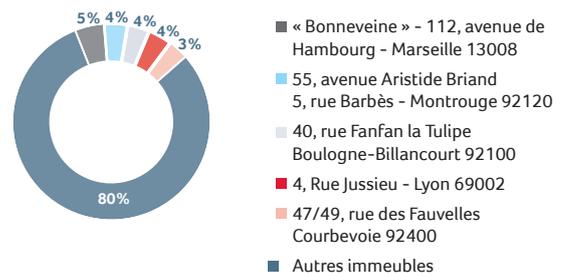
Implantations géographiques

en pourcentage de la valeur vénale.



Division des risques immobiliers

5 immeubles représentent chacun plus de 3 % de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2016



ACQUISITIONS 2016

Dans le cadre de l'emploi du produit des arbitrages et des capitaux collectés, votre SCPI a procédé en 2016 à l'acquisition d'actifs pour un montant total de 117 177 896 € hors frais et droits :

Localisation	Nature	Surface + nombre de parkings	Prix d'acquisition HD hors frais en €	Date d'achat
Oméga - ZAC des Ramassiers Colomiers 31770	Bureaux	3 799 m ² + 134 parkings	6 870 684 €	12/02/16
83, rue de Vesle - Reims 51100	Commerce	1 705 m ²	6 000 000 €	26/04/16
35, rue Camille Desmoulins Issy-les-Moulineaux 92130	Bureaux	2 099 m ² + 52 parkings	9 500 000 €	17/06/16
38, Route de Galice Aix-en-Provence 13100	Bureaux & Commerce	2 974 m ² soit 2 602 m ² de bureaux 372 m ² de commerces + 30 places de parking en sous-sol + 20 places extérieures	9 217 416 €	13/05/16
« Bonneveine », Marseille 13008 et « Croix Dampierre » Zone de Saint-Memmie Châlons-en-Champagne 51000 (en quote-part 25% ⁽¹⁾)	Surfaces commerciales	5 209 m ²	46 392 796 €	30/09/16
4, rue de Jussieu - Lyon 69002	Hôtel	4 281 m ²	22 700 000 €	21/12/16
30, rue Jean Trinquet Marseille 13002	Hôtel	4 760 m ²	16 497 000 €	21/12/16
Total		24 827 m² + 236 parkings	117 177 896 €	

(1) Prix d'acquisition des titres et comptes courants.

Honoraires sur actifs financés à crédit

Il est rappelé que l'Assemblée Générale du 20 juin 2013 a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI Laffitte Pierre et à percevoir le cas échéant une commission d'investissement de 2,5 % HT de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit (autorisation expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice 2016).

En 2016, la SCPI Laffitte Pierre n'a pas eu recours au crédit pour financer les dernières acquisitions. Aucune commission n'a donc été facturée par la société de gestion à ce titre.

ARBITRAGES 2016

La politique d'arbitrage s'articule autour des critères suivants :

- recentrage sur des immeubles de bureaux de taille unitaire importante et diversification en commerces, situés en Île-de-France et sur les principales métropoles régionales (Lille, Lyon et région Rhône-Alpes, Aix-Marseille, Bordeaux et Toulouse) répondant à la demande locative actuelle et présentant des potentialités de plus-values sur le long terme ;
- cession de lots de copropriété d'immeubles et d'immeubles anciens, peu fonctionnels ou obsolètes, nécessitant des travaux importants dont la rentabilité future serait incertaine ;
- saisir les opportunités du marché afin de valoriser les actifs.

L'adaptation du patrimoine de Laffitte Pierre par la mise en œuvre de cette politique d'arbitrages, entamée depuis la fusion intervenue en 2001, vise à privilégier des actifs situés sur les marchés confirmés de surface unitaire accrue et présentant des prestations techniques conformes aux attentes du marché locatif. Cette stratégie de moyen long terme est créatrice de valeur et participe à l'évolution positive de la capacité de distribution de la SCPI dans la durée. Elle anticipe, en outre, les mises aux normes environnementales à prévoir sur les 10 à 15 prochaines années qui pénaliseront lourdement les actifs anciens faisant ressortir des valeurs unitaires et des loyers au m² faibles.

Cessions intervenues en 2016

Conformément aux autorisations obtenues en Assemblée Générale des associés, 5 cessions sont intervenues au cours de l'année 2016.

En particulier, votre société poursuit la cession à la découpe de l'actif situé à Villejust (91) pour le valoriser au mieux et s'adapter aux caractéristiques de ce marché et des acquéreurs.

Localisation	Nature	Surface en m ² + parkings	Date signature acte authentique	Valeur d'expertise au 31/12/15 en € HD	Montant de la vente en € HD	Valeur d'acquisition ou d'apport en €	Écart entre valeur d'expertise et vente (en %)
2, rue Claude Chappe Saint-Didier-au-Mont-d'Or 69370	Bureaux	1 622 m ² + 50 parkings	20/06/16	1 450 000	1 530 000	1 435 000	5,52
1, allée de Londres Les Ulis 91940	Bureaux	270 m ² + 8 parkings	10/08/16	319 000	340 000	239 445	6,58
4, rue Théodore Blanc Bruges 33520	Bureaux	1 172 m ² + 46 parkings	10/10/16	900 000	1 200 000	810 298	33,33
Route du Jardin Alpin Saint-Bon 73120	Commerce	874 m ²	01/12/16	1 500 000	4 300 000	823 225	186,67
Antelia 3 - route de la Plaine de Gisy Bièvres 91570	Bureaux	1 611 m ² + 49 parkings	21/12/16	1 500 000	1 625 000	1 737 919	8,33
Total		5 549 m² + 153 parkings		5 669 000	8 995 000	5 045 886	58,67

Honoraires d'arbitrage

Votre société de gestion a perçu des honoraires d'arbitrage à ce titre représentant 2,5 % HT du prix de cession hors droits et hors taxes, soit 224 875,00 € HT.

Conformément aux règles fiscales applicables, les plus-values immobilières, dégagées sur ces cessions, ont donné lieu au règlement au Trésor Public et pour le compte des associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, d'une somme de 0,47 € par part. Une résolution spécifique vous est soumise en vue de décider de la répartition entre les associés d'un montant de 0,47 € par part détenue au moment de la distribution, afin d'apurer, pour les associés concernés, leur dette à l'égard de la SCPI Laffitte Pierre et verser la somme correspondante aux autres associés.

Autorisations de cessions sollicitées

Dans le cadre de la politique d'arbitrage du patrimoine de votre SCPI, nous sollicitons, pour une durée de 5 ans, l'autorisation de céder (ou de renouveler les autorisations portant sur) les actifs suivants :

Autorisations d'arbitrages dont le renouvellement est sollicité

- 2323, chemin de Saint-Bernard à Vallauris 06220 : 26/06/2012
- 87/89, rue du Gouverneur Général Éboué à Issy-les-Moulineaux 92130 : 26/06/2012
- Technoparc des Prés - 33, allée Lavoisier à Villeneuve-d'Ascq 59650 : 26/06/2012
- ZAC du Bois Briand - 3 bis, rue d'Athènes à Nantes 44000 : 26/06/2012
- « Le Gémellyon Sud » - 59, boulevard Vivier Merle à Lyon 69003 : 26/06/2012

- 47 bis, boulevard Vivier Merle (Parking) à Lyon 69003 : 26/06/2012
- 259, rue de Paris à Montreuil 93100 : 26/06/2012
- 4/6, rue Sadi Carnot à Bagnolet 93170 : 26/06/2012

Nouvelles demandes d'autorisations d'arbitrages

- 13, avenue Morane Saulnier à Vélizy-Villacoublay 78140
- 87, rue Nationale à Lille 59000
- 52/58, avenue Aristide Briand à Bagneux 92220
- Parc d'activités Kennedy 1 - 5, avenue Rudolf Diesel Bât. C à Mérignac 33700

Ce programme d'arbitrage vise à céder les actifs les moins performants et de petite taille ou à profiter des opportunités du marché de l'investissement.

Il est rappelé que, dans un souci de transparence vis-à-vis des associés et de maintien des règles de gouvernance préexistantes, votre société de gestion a souhaité maintenir le principe de l'autorisation préalable des associés au-delà d'un quantum annuel de 4 % de la dernière valeur d'expertise du patrimoine. Ce quantum de 4 % pour lequel la société de gestion pourra mettre en œuvre une cession d'actif en dehors du plan d'arbitrage voté en Assemblée Générale ne sera utilisé que pour saisir des opportunités de marché.

Par ailleurs, votre société de gestion continue de présenter au Conseil de Surveillance et aux associés son programme d'arbitrage et à en justifier la cohérence au regard de la stratégie d'ensemble.

Compte tenu des autorisations de cession obtenues au titre des exercices précédents et des autorisations de cession demandées ci-avant, le programme d'arbitrage représente un montant de 132 884 667 € (valeur d'expertise au 31 décembre 2016) soit 22,21 % de la valeur du patrimoine, se décomposant comme indiqué à la page suivante.

Localisation	Nature principale	Surface en m ²	Nombre de parkings	Valeur d'expertise au 31/12/16 en €	Date autorisation AG
20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8 - Puteaux 92800	Bureaux	2 498	8	15 000 000	22/06/16
163, quai du Docteur Dervaux - Asnières-sur-Seine 92600	Bureaux	3 669	89	11 700 000	23/06/15
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	Bureaux	5 119	199	11 500 000	Autorisation sollicitée
205, rue Jean-Jacques Rousseau - Issy-les-Moulineaux 92130	Bureaux	1 721	39	6 400 000	22/06/16
40, rue Gabriel Crié - Malakoff 92240	Bureaux	877	25	1 650 000	26/06/14
ZAC de la Grande Borde - 12, avenue de l'Occitane - Labège 31670	Bureaux	779	51	650 000	22/06/16
118/130, avenue Jean Jaurès - Paris 75019	Pks internes	-	5	43 000	22/06/16
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	Bureaux	715	32	966 667	22/06/16
27, rue de la République - Rouen 76000	Commerces	259	1	550 000	26/06/14
36, rue Jacques Babinet - Toulouse 31100	Bureaux	2 921	-	750 000	26/06/14
1/3, rue des Remparts - Noisy-le-Grand 93160	Bureaux	1 048	20	1 550 000	26/06/14
2323, chemin de Saint-Bernard Vallauris 06220	Bureaux	698	24	1 050 000	26/06/12 Autorisation à renouveler
87, rue Nationale - Lille 59000	Bureaux	827	9	1 250 000	Autorisation sollicitée
ZAC de Metz - 3, rue du Petit Robinson - Bât. E - Jouy-en-Josas 78350	Bureaux	900	38	1 380 000	23/05/15
52/58, avenue Aristide Briand - Bagneux 92220	Bureaux	1 791	40	3 500 000	Autorisation sollicitée
87/89, rue du Gouverneur Général Éboué Issy-les-Moulineaux 92130	Bureaux	696	21	3 200 000	26/06/12 Autorisation à renouveler
Technoparc des Prés 33, allée Lavoisier - Villeneuve-d'Ascq 59650	Bureaux	615	20	750 000	26/06/12 Autorisation à renouveler
9/10, Porte de Neuilly - Noisy-le-Grand 93160	Bureaux	2 688	42	3 400 000	26/06/14
12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 - Toulouse 31100	Bureaux	1 650	62	2 140 000	20/06/16
Parc d'activités du Château Rouquey Nord - Mérignac Space 14, rue Euler - Mérignac 33700	Bureaux	700	28	600 000	22/06/16
8, rue de la Garde - Nantes 44000	Bureaux	727	20	430 000	26/06/14
Parc d'activités Kennedy 1 5, avenue Rudolf Diesel - Bât. C - Mérignac 33700	Bureaux	903	37	1 000 000	Autorisation sollicitée
ZAC du Bois Briand 3 bis, rue d'Athènes - Nantes 44000	Bureaux	784	37	480 000	26/06/12 Autorisation à renouveler
1, allée de Londres - Villejust 91140	Bureaux	931	21	840 000	26/06/14
Cour des Maréchaux - Mulhouse 68100	Commerces	1 401	0	7 550 000	23/05/15
13, rue Paulin Talabot - Toulouse 31100	Bureaux	2 518	87	2 180 000	26/06/14
27, allée du Chargement - Villeneuve-d'Ascq 59650	Bureaux	1 918	70	2 350 000	20/06/13
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	Bureaux	2 662	136	2 900 000	20/06/13
82, avenue de Hambourg - Marseille 13008	Bureaux	3 010	62	4 600 000	23/05/15
5, rue Alexandre Parodi - Paris 75010	Bureaux	1 266	11	7 500 000	20/06/13
« Le Gémellyon Sud » 59, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	3 441	43	7 950 000	26/06/12 Autorisation à renouveler
60, rue Étienne Dolet - Malakoff 92240	Bureaux	1 960	41	5 700 000	23/05/15
47 bis, boulevard Vivier Merle (Parking) Lyon 69003	Pks internes	-	5	75 000	26/06/12 Autorisation à renouveler
Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni - Boulogne-Billancourt 92100	Bureaux	1 174	27	5 500 000	26/06/14
259, rue de Paris Montreuil 93100	Bureaux	1 484	29	3 400 000	26/06/12 Autorisation à renouveler
4/6, rue Sadi Carnot Bagnolet 93170	Bureaux	1 792	38	3 300 000	26/06/12 Autorisation à renouveler
182, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine 92200	Bureaux	1 330	35	9 100 000	26/06/14
Total		57 472	1 452	132 884 667	

Ce programme de cessions sera réalisé progressivement sur les exercices à venir. À cet égard, il convient de rappeler que les SCPI ont la possibilité de céder, chaque année, au maximum 15 % de leur patrimoine en valeur d'expertise. Par ailleurs, ce programme d'arbitrages vise également à valoriser au mieux les actifs à céder.

Investissements et arbitrages sur 5 ans hors droits en €		
	Investissements	Arbitrages
2012	42 203 000	13 760 000
2013	9 200 000	2 870 000
2014	21 500 000	2 860 000
2015	29 120 000	715 556
2016	117 177 896	8 995 000
Total	219 200 896	29 200 556

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

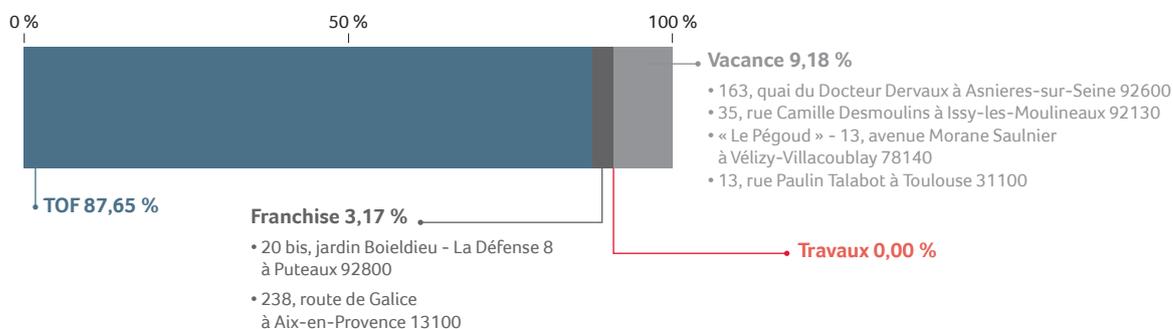
Nombre de baux	432
Nombre de nouveaux baux signés / renouvelés / avenant	30 ⁽¹⁾
Surface totale	177 406 m ²
Surface vacante	23 051 m ²
Montant des dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	0,87 % ⁽²⁾

(1) Hors nouvelles acquisitions.
(2) Contre 1,07 % au 31/12/15.



	31/12/2016	Rappel 31/12/2015	Moyenne trimestrielle sur 2016 ⁽²⁾
Taux d'occupation financier (TOF) ⁽³⁾	87,65 %	87,46 %	86,80 %
Taux d'occupation physique (TOP) ⁽⁴⁾	87,01 %	87,44 %	86,58 %

(2) Moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice.
(3) Le TOF 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 loué.
(4) Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.



ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation physique s'établit à 87,01 %.
Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2016 à 87,65 % contre 87,46 % au 31 décembre 2015.
Les taux d'occupation sont impactés par une vacance ciblée : il s'agit notamment de l'immeuble sis 163, quai du Docteur Dervaux à Asnières-sur-Seine qui pèse pour près de 16 % de la vacance totale.
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.

Évolution du taux d'occupation financier au 31/12 sur les cinq derniers exercices en %



* Taux calculés sur la base des nouvelles règles de calcul de place.

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS AU 31/12/2016

Au 31 décembre 2016, Laffitte Pierre comptait 432 locataires (318 en 2015).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 424 locataires (311 en 2015) représentent chacun moins de 2 % de la masse des loyers. La division du risque locatif constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Répartition des risques locatifs en % du montant total des loyers HT facturables

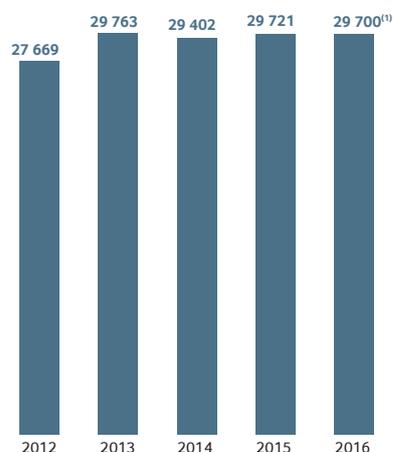
Plus de 3 %	4
2 à 3 %	4
Moins de 2 %	424

10 locataires les plus importants en % du montant total des loyers HT facturables

PEUGEOT CITROËN AUTOMOBILES SA	3,75
COLAS	3,67
IFPASS	3,16
S.H.N.M. (Carlton Lyon)	3,06
CLUB MÉDITERRANÉE	2,79
ADAGIO EXPLOITATION	2,62
MONOPRIX EXPLOITATION	2,49
CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION	2,14
SOURCING & CREATION	1,87
VOSSLOH COGIFER	1,61
Autres locataires	72,85
Total	100,00

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE

Évolution des loyers facturés en K€



L'évolution positive des loyers facturés tient à l'effet des investissements réalisés mais également au plein effet des relocations.

(1) Ces loyers n'intègrent pas la quote-part des loyers des SCI acquises au cours de cet exercice. Ces loyers s'élèvent à environ 630 K€ pour le 4^e trimestre 2016.



Congés reçus sur l'année 2016

Immeubles	Nature	Locataires	Dates de résiliation	Surfaces vacantes en m ²	Dates d'effet
« Le Gémellyon Nord » - 57, bd Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	AMNYOS	31/01/2017	135	01/02/2008
68, rue d'Hauteville - Paris 75010	Bureaux	ALEXAUME	19/10/2016	63	20/10/2010
182, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine 92200	Bureaux	E. MEDIA SARL	07/10/2016	90	08/10/2007
182, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine 92200	Bureaux	SILKROAD TECHNOLOGY	31/01/2017	180	01/02/2014
60, rue Étienne Dolet - Malakoff 92240	Bureaux	A.R.E.P.A.	30/06/2016	607	01/07/1995
Parc Burospace Bât. 3 - route de la Plaine de Gisy - Bièvres 91570	Bureaux	EVEA GROUP SAS	31/03/2016	351	01/01/2009
36, rue Jacques Babinet - Toulouse 31100	Bureaux	MAKINA CORPUS	31/12/2016	432	15/08/2011
Parc des Sept Deniers 78, chemin des Sept Deniers - Toulouse 31000	Bureaux	PROVALE	30/11/2016	265	01/12/2009
« Le Gémellyon Nord » - 57, bd Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	MUTUALP	29/10/2016	126	30/04/2010
« Le Gémellyon Nord » 57, bd Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	PRODUCTIVITY GROUP EUROPE	30/11/2016	174	01/12/2007
Les Bureaux du Lac - Bordeaux Lac 1 4, rue Théodore Blanc Bât. 1 - Bruges 33520	Bureaux	GESAQUITAINE	18/12/2016	60	19/12/2014
87, rue Nationale - Lille 59000	Bureaux	AFDAS	16/11/2016	165	16/11/2007
52/58, avenue Aristide Briand - Bagneux 92220	Bureaux	ERGELIS	30/11/2016	546	01/12/2013
« Le Gémellyon Sud » - 59, bd Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	MIPOS	30/11/2016	121	01/12/2010
60, rue Étienne Dolet - Malakoff 92240	Bureaux	INEO RAIL	02/01/2017	242	03/01/2011
182, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine 92200	Bureaux	WILLIS LIMITED	09/12/2016	90	09/12/2010
« Le Gémellyon Nord » - 57, bd Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	IVOLTALIS	14/09/2016	112	15/09/2014
21, avenue de Colmar - Rueil-Malmaison 92500	Commercial	AGFA GRAPHICS	31/12/2016	1 299	01/01/2011
36, rue Jacques Babinet - Toulouse 31100	Bureaux	CONSTRUCTYS OPCA	28/02/2017	339	01/03/1999
9/10, porte de Neuilly - Noisy-le-Grand 93160	Bureaux	URSA FRANCE SAS	31/05/2017	1 344	01/06/2014
ZAC de Feuilly - 284, avenue Alexandre Borodine Bât. A et B Saint-Priest 69800	Bureaux	NEXT SYSTEM	13/03/2017	132	14/03/2014
« Le Gémellyon Nord » - 57, bd Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	MUTUALP	30/04/2017	126	30/04/2010
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	Bureaux	BATEG	16/04/2017	237	17/10/2016
87, rue Nationale - Lille 59000	Bureaux	THERAFORM SARL	31/05/2017	231	01/06/2014
Espace Galliéni 148/156, rue Galliéni - Boulogne-Billancourt 92100	Bureaux	BJ INVEST	14/05/2017	735	15/05/2015
Parc Technologique de Lyon 2, place Berthe Morisot - Bât. B3 - Saint-Priest 69800	Bureaux	ECO EMBALLAGES	30/06/2017	489	01/07/2008
26, rue Anatole France - Levallois-Perret 92300	Bureaux	ASTONWOOD	31/12/2016	204	01/02/2013
20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8 - Puteaux 92800	Bureaux	IFPASS	30/09/2017	2 498	01/01/2008
Parc des Sept Deniers 78, chemin des Sept Deniers - Toulouse 31000	Bureaux	EUROVIA	31/12/2017	127	01/01/2012
52/58, avenue Aristide Briand - Bagneux 92220	Bureaux	ERGELIS	30/11/2017	546	01/12/2013
87, rue Nationale - Lille 59000	Bureaux	AFDAS	31/03/2017	165	16/11/2007
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	Bureaux	ECI TELECOM (EX TELEMATICS)	31/05/2017	337	01/06/2013
52/58, avenue Aristide Briand - Bagneux 92220	Bureaux	GEO CONCEPT SA	30/06/2017	1 175	01/05/2007
259, rue de Paris - Montreuil 93100	Bureaux	L'ASSOCIATION VACANCES OUVERTES	30/11/2017	357	01/12/2011
259, rue de Paris - Montreuil 93100	Bureaux	GLOBAL IMAGING ON LINE SA	31/10/2017	357	01/11/2014
Parc Technologique de Lyon 2, place Berthe Morisot - Bât. B3 - Saint-Priest 69800	Bureaux	PHOENIX CONTACT SAS	31/08/2017	425	01/09/2008
ZAC de Metz 3, rue du Petit Robinson - Bât. E - Jouy-en-Josas 78350	Bureaux	HAPROXY	31/01/2017	200	01/02/2014
Total				15 081	

Soit au total 15 081 m², représentant 8,50 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

Locations / renouvellements d'immeubles intervenus en 2016 (baux signés)

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Surface en m ²
20, rue de La Villette - Lyon 69003	Bureaux	AUTOROUTES PARIS-RHIN-RHONE	25/01/16	325
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	Bureaux	CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION	01/01/16	4 868
« Le Gémellyon Nord » - 57, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	GAC	01/01/16	348
« Le Gémellyon Nord » - 57, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	MC2A-MOYENS COMMUNS	01/02/16	174
205, rue Jean-Jacques Rousseau - Issy-les-Moulineaux 92130	Bureaux	17 JUIN MEDIA SA	01/01/16	1 721
68, rue d'Hauteville - Paris 75010	Bureaux	COLICOPA COMMUNICATION	01/01/16	209
Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni - Boulogne-Billancourt 92100	Bureaux	YOPLAIT FRANCE	15/01/16	439
26, rue Anatole France - Levallois-Perret 92300	Bureaux	NEXMOVE	01/01/16	654
Parc Technologique de Lyon 2, place Berthe Morisot - Bât. B3 - Saint-Priest 69800	Bureaux	CODOGNOTTO FRANCE	18/01/16	112
20, rue de La Villette - Lyon 69003	Bureaux	VISION FUTURE	01/04/16	121
20, rue de La Villette - Lyon 69003	Bureaux	SNCF	02/05/16	896
« Le Gémellyon Nord » - 57, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	H3C ENERGIES	15/04/16	135
Parc Burospace - Bâtiment 3 - route de la Plaine de Gisy - Bièvres 91570	Bureaux	A+METROLOGIE	01/04/16	898
259, rue de Paris - Montreuil 93100	Bureaux	HLM Coopération et Famille	15/04/16	385
4/6, rue Sadi Carnot - Bagnolet 93170	Bureaux	A.F.I.R	15/06/16	207
« Le Gémellyon Sud » - 59, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	LA METROPOLE DE LYON	01/06/16	588
38, route de Galice - Aix-en-Provence 13100	Bureaux	ESSCA	01/08/16	1 059
74, rue du Château - Boulogne-Billancourt 92100	Bureaux	DIGITAL POSTPRODUCTION	01/07/16	157
Les Bureaux du Lac - Bordeaux Lac 1 4, rue Théodore Blanc - Bât. 1 - Bruges 33520	Bureaux	ENERTEK	30/08/16	76
« Le Gémellyon Nord » - 57, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	AMROP ACTEUROP	27/10/16	174
1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2 - Aix-en-Provence 13100	Bureaux	VIPAL FRANCE	01/11/16	80
1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2 - Aix-en-Provence 13100	Bureaux	AKEZIO	06/11/16	385
68, rue d'Hauteville - Paris 75010	Bureaux	HOTELLERIE FAMILIALE BRETONNE	11/11/16	59
68, rue d'Hauteville - Paris 75010	Bureaux	E.M.A	16/11/16	151
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	Bureaux	BATEG	21/11/16	237
12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 - Toulouse 31100	Bureaux	INTM	10/10/16	348
4/6, rue Sadi Carnot - Bagnolet 93170	Bureaux	SOLTHIS	03/10/16	296
182, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine 92200	Bureaux	SYNEHA	10/10/16	90
182, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine 92200	Bureaux	PHONE REGIE	12/12/16	180
75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (2 ^e) - Balma 31130	Bureaux	BANQUE COURTOIS	01/11/16	412
Total				15 784

ENCAISSEMENT DES LOYERS

Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux usages. Ils ont été réévalués conformément aux clauses d'indexation stipulées dans les baux. Toutefois, Laffitte Pierre a dû, en 2016, diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux.

Provisions pour créances douteuses

Au titre de l'exercice 2016, le montant de la dotation des provisions pour créances douteuses constitué dans les comptes, s'élève à la somme totale de 256 984,84 € (contre

318 349,15 € au 31/12/2015).

Ces provisions correspondent à différents dossiers contentieux pour lesquels des actions judiciaires ont été engagées.

Ce poste représente 0,87 % des loyers facturés contre 1,07 % en 2015.

Contentieux

Les contentieux font l'objet d'un suivi vigilant de la société de gestion afin de préserver les droits des porteurs de parts de la SCPI.

LOCAUX VACANTS AU 31 DÉCEMBRE 2016

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à **23 051 m²** au 31 décembre 2016, soit 12,99 % du total du patrimoine en surface.

Immeubles	Nature	Surfaces vacantes en m ²	Loyers potentiels en €	Actifs inscrits au programme de cession
163, quai du Docteur Dervaux - Asnières-sur-Seine 92600	Bureaux	3 669	733 800	Non
35, rue Camille Desmoulins - Issy-les-Moulineaux 92130	Bureaux	1 338	401 400	Non
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	Bureaux	2 662	306 130	Oui
13, rue Paulin Talabot - Toulouse 31100	Bureaux	2 077	207 700	Oui
40, rue Gabriel Crié - Malakoff 92240	Bureaux	877	184 170	Oui
36, rue Jacques Babinet - Toulouse 31100	Bureaux	2 118	169 440	Oui
60, rue Étienne Dolet - Malakoff 92240	Bureaux	607	133 540	Oui
55, avenue Aristide Briand - 5, rue Barbès - Montrouge 92120	Bureaux	340	105 400	Non
12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 - Toulouse 31100	Bureaux	871	104 520	Non
18, avenue Carnot - Cachan 94230	Bureaux	407	73 260 €	Non
« Croix Dampierre » - avenue du Président Roosevelt - Châlons-en-Champagne 51000	Commerces	327	68 618	Non
ZA de la Pesselière - 1, rue de Vaucanson - Bât. B - Mions 69780	Activité	1 321	66 050	Non
Parc d'activités du Château Rouquey Nord - Mérignac Space - 14, rue Euler - Mérignac 33700	Bureaux	700	63 000	Oui
ZAC du Bois Briand - 3 bis, rue d'Athènes - Nantes 44000	Bureaux	784	62 720	Oui
182, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine 92200	Bureaux	160	62 400	Non
4/6, rue Sadi Carnot - Bagnolet 93170	Bureaux	412	61 800	Oui
« Bonneveine » - 112, avenue de Hambourg - Marseille 13008	Commerces	71	60 847	Non
« Le Gémellyon Nord » - 57, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	540	59 400	Non
Parc d'activités Kennedy 1 - 5, avenue Rudolf Diesel - Bât. C - Mérignac 33700	Bureaux	545	57 225	Oui
1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2 - Aix-en-Provence 13100	Bureaux	385	50 050	Non
1, allée de Londres - Villejust 91140	Bureaux	491	49 100	Oui
11/21, avenue du Maréchal Juin - Carrières-sur-Seine 78420	Commerces	162	44 550	Non
87/89, rue du Gouverneur Général Éboué - Issy-les-Moulineaux 92130	Bureaux	159	44 520	Non
9/10, porte de Neuilly - Noisy-le-Grand 93160	Bureaux	364	43 680	Oui
« Le Gémellyon Sud » - 59, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	296	42 920	Non
8, rue de la Garde - Nantes 44000	Bureaux	523	36 610	Oui
38, route de Galice - Aix-en-Provence 13100	Bureaux	163	29 340	Non
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	Bureaux	230	27 640	Oui
52/58, avenue Aristide Briand - Bagneux 92220	Bureaux	70	12 600	Oui
87, rue Nationale - Lille 59000	Bureaux	72	8 640	Oui
68, rue d'Hauteville - Paris 75010	Bureaux	26	8 190	Non
74, rue du Château - Boulogne-Billancourt 92100	Bureaux	31	7 750	Non
118/130, avenue Jean Jaurès - Paris 75019	Pks internes	5 u	7 000	Oui
47 bis, boulevard Vivier Merle (Parking) - Lyon 69003	Pks internes	5 u	4 500	Oui
14/16, rue Jean Trinquet - Marseille 13002	Commerces	181	181	Non
4 bis, rue des Bourets - Suresnes 92150	Commerces	72	72	Non
Total		23 051	3 398 763	

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes au 31/12/2016 (hors places de parkings), peut ainsi être estimé à **3 398 763 €** sur l'ensemble du patrimoine en rythme annuel.

POLITIQUE DE TRAVAUX

Les travaux d'entretien courant

Ces travaux, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la société, se sont élevés à 650 574,76 € en 2016 (contre 199 791,85 € en 2015).

Ils portent en général sur des menus travaux d'entretien.

Les travaux financés à partir de la provision pour grosses réparations

Conformément au plan d'entretien quinquennal de votre société, nous vous proposons de doter la provision pour grosses réparations d'un montant de 1 500 000 €, et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

La provision représente ainsi au 31 décembre 2016 un montant total de 4 063 773,13 €.

La politique prudente de dotation régulière de la provision pour grosses réparations permettra de faire face aux travaux à réaliser pour la pérennité du patrimoine et d'assurer la stabilité des revenus distribués.

En 2016, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 3 211 443,06 € (contre 650 394,22 € en 2015), et le plus souvent préalablement à des relocations.

L'effort de dotation réalisé sur la période antérieure permet aujourd'hui d'engager des travaux importants en vue de relouer des locaux vacants, dans un marché locatif évolutif et dans lequel les attentes des locataires s'accroissent en termes de qualité technique.

Ces travaux sont financés par une reprise sur la provision pour grosses réparations constituée à cet effet dans les comptes : ils ne pèsent donc pas directement sur le résultat de la société.

DÉTAIL DES TRAVAUX

Grosses réparations

Immeubles	Montants en €	Nature des travaux
6/8, rue Eugène Oudiné - Paris 13 ^e	45 705,00	Réfection hall
Le Bonnel - 20, rue de La Villette - Lyon 69003	20 572,50	Travaux divers
Le Réaltys - 20 bis, jardin Boieldieu - La Défense 8 - Puteaux 92800	- 63 108,54	Régularisations de travaux antérieurs
163, quai du Docteur Dervaux - Asnières-sur-Seine 92600	89 803,06	Rénovation étanchéité terrasse technique
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	32 854,58	Travaux divers
Le Concerto - 21, avenue de Colmar - Rueil-Malmaison 92500	12 008,00	Travaux divers
Plaza 2 - 2, place Ravezies et rue Émile Counord - Bordeaux 33000	68 250,00	Remise en état parties communes
Les Fauvelles - 47/49, rue des Fauvelles - Courbevoie 92400	26 500,00	Travaux divers
55, avenue Aristide Briand - 5, rue Barbès - Montrouge 92120	17 914,52	Travaux divers
Le Gemellyon - 57, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	187 181,84	Rénovation hall et réhabilitation électricité
Technopolis - 205, rue Jean-Jacques Rousseau - Issy-les-Moulineaux 92130	77 825,00	Reprise de la façade
2, boulevard de Strasbourg - Toulouse 31000	25 397,60	Travaux divers
40, rue Gabriel Crié - Malakoff 92240	20 796,08	Travaux divers
Le Décisium - 1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2 - Aix-en-Provence 13100	120 124,04	Rénovation de locaux
Le Cézanne - ZAC de la Duranne - 155, rue Louis de Broglie - Aix-en-Provence 13100	76 000,00	Rénovation des réseaux de climatisation
68, rue d'Hauteville - Paris 10 ^e	22 851,00	Travaux divers
74, rue du Château - Boulogne-Billancourt 92100	20 528,33	Travaux divers
36, rue Jacques Babinet - Toulouse 31000	266 350,05	Étanchéité toiture
Parc Sophia Antipolis - 2323, chemin de Saint-Bernard - Vallauris 06220	15 572,67	Travaux divers
87, rue Nationale - Lille 59000	17 100,00	Travaux divers
Le Bois de Jouy - ZAC de Metz - 3, rue du Petit Robinson - Bât. E - Jouy-en-Josas 78350	37 507,81	Travaux divers
Paris Sud - 52/58, avenue Aristide Briand - Bagneux 92220	10 500,00	Travaux divers
87/89, rue du Gouverneur Général Éboué Issy-les-Moulineaux 92130	49 936,77	Rénovation peinture parking et entretien des châssis et ouvrants sur mur rideau
Maille Nord - 9/10, porte de Neuilly - Noisy-le-Grand 93160	21 892,02	Travaux divers
Basso Combo - 12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 - Toulouse 31100	6 933,70	Travaux divers
Parc Kennedy - Parc d'activités Kennedy 1 5, avenue Rudolf Diesel - Bât. C - Mérignac 33700	158 739,55	Remplacement groupe froid
Le Delta - ZAC du Bois Briand - 3 bis, rue d'Athènes - Nantes 44000	41,00	Travaux divers
Cour des Maréchaux - Mulhouse 68100	11 720,42	Travaux divers
Parc Burospace - Bât. 3 - route de la Plaine de Gisy - Bièvres 91570	9 108,52	Travaux divers
33, rue Benoît Malon - Suresnes 92150	22 305,42	Travaux divers
Parc des Sept Deniers - 78, chemin des Sept Deniers - Toulouse 31000	61 230,30	Remplacement cassettes climatisation
Le Volta - 17/19, rue Jeanne Braconnier - Meudon 92190	6 785,50	Travaux divers
13, rue Paulin Talabot Toulouse 31100	249 733,13	Remplacement de 79 consoles de climatisation, redistribution de lots
32, avenue Georges V - Paris 8 ^e	8 517,74	Travaux divers
27, allée du Chargement - Villeneuves-d'Ascq 59650	11 000,00	Travaux divers
Le Pégoud - 13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	16 230,85	Travaux divers
Gay Lussac - 18/22, rue Édouard Herriot - Le Plessis-Robinson 92350	20 173,20	Travaux divers
5, rue Alexandre Parodi - Paris 10 ^e	60 988,10	Étanchéité toiture
Le Gemellyon - 59, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	160 220,72	Rénovation de locaux
60, rue Étienne Dolet - Malakoff 92240	58 300,00	Réfection étanchéité toiture terrasse
Espace Galliéni 148/156, rue Galliéni - Boulogne-Billancourt 92100	57 119,17	Remplacement des CTA avec travaux de désamiantage
Parc Épi-d'Or 24/32, avenue de l'Épi-d'Or - Villejuif 94800	227 239,00	Remplacement étanchéité bâtiment, installation garde-corps
26, rue Anatole France - Levallois-Perret 92300	39 181,54	Travaux divers
Le Méliès - 259, rue de Paris - Montreuil 93100	59 790,01	Rénovation de locaux
Le Carnot 2 - 4/6, rue Sadi Carnot - Bagnolet 93170	24 123,33	Travaux divers
Bureaux de l'Aqueduc - 18, avenue Carnot - Cachan 94230	111,03	Travaux divers
128, avenue de Suffren - Paris 15 ^e	20 535,02	Travaux divers
182, avenue Charles de Gaulle Neuilly-sur-Seine 93200	100 505,98	Remplacement terminaux climatisation/chauffage
135, rue de la Pompe - Paris 16 ^e	48 000,00	Remplacement des menuiseries extérieures
Bât. A et B - ZA de la Pesselière - 1, rue de Vaucanson - Bât. A - Mions 69780	67 628,62	Réfection étanchéité toiture terrasse
Tour Franklin 100/101, terrasse Boieldieu - Puteaux 92800	57 664,17	GTB et régulation, remplacement des joints de façades
122, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine 92200	31 360,51	Travaux divers
ZAC de Feuilly - 284, avenue Alexandre Borodine - Bât. A et B - Saint-Priest 69800	302 219,75	Remplacement P ³ et D ⁰ CVC
Europarc Bât. 3 - Parc Technologique de Lyon 2, place Berthe Morisot - Bât. B3 - Saint-Priest 69800	57 000,00	Remplacement PAC et ajout d'un ventilo-convecteur
75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (2 ^e) - Balma 31130	22 784,48	Travaux divers
11/21, avenue du Maréchal Juin - Carrières-sur-Seine 78420	14 090,00	Travaux divers
Total	3 211 443,06	

Les travaux immobilisés

Compte tenu de leur nature, ces travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la société et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Au cours de cet exercice, ce poste n'a pas été mouvementé.

En 2017, un projet ambitieux de rénovation lourde et de développement de l'actif détenu en indivision rue Lafayette à Paris sera lancé.

ASSURANCES

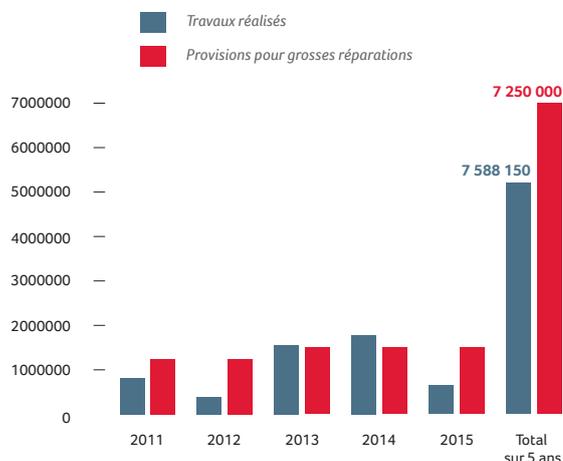
Les immeubles de votre SCPI sont assurés dans le cadre d'une police multirisques, perte de loyers, RC propriétaire et terrorisme souscrite par AEW Europe et ses filiales (dont votre société de gestion NAMI - AEW Europe) pour le compte de votre SCPI auprès de ACE Europe. Cette police globale fait ressortir des conditions financières attractives.

EMPRUNT BANCAIRE SOUSCRIT

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

À l'échéance de cet emprunt, un nouveau financement a été mis en place afin de profiter des conditions de marché favorables. Ce nouvel emprunt est d'une durée de 7 ans au

Travaux et provisions pour grosses réparations en euros



lieu de 6 ans précédemment. Le principe du crédit revolving a été maintenu pour un montant identique de 50 M€. Les tirages peuvent être d'une durée variable de 1 à 12 mois et le taux d'intérêt est l'Euribor en fonction de la durée du tirage. La marge est de 1,50 % contre 1,97 % précédemment et la commission de non-utilisation est de 40 % de cette marge contre 50 % pour l'ancien prêt.

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

Cet emprunt est contracté auprès de la Banque palatine et de LCL.

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

Le LTV bancaire est de 25 % de la valeur d'expertise des immeubles et statutairement, l'emprunt ne peut excéder 25 % du capital social soit 87 M€. De plus, l'ICR doit être supérieur à 300 %. Les prêteurs bénéficient d'une promesse d'hypothèque sur 5 immeubles.

Au 31/12/2016, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	50 000 000,00 €
Montant tiré au 31.12.2016 :	20 000 000,00 €
Intérêts sur tirage 2016	9 166,67 €
Commissions de non-utilisation 2016	293 833,35 €
Intérêts CAP	174 428,56 €
Intérêts sur facilité de caisse	2 474,87 €
Montant moyen tiré	601 092,90 €
Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP)	0,004%
Taux moyen annualisé global	0,96%
Ratio d'endettement	9,03%



Vous trouverez ci-dessous les informations relatives à l'effet de levier employé par la SCPI Laffitte Pierre.

Informations requises par la réglementation	Calcul au 31/12/2016
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	Établissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir « Profil de risque » en page 33
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 87 402 645 € au 31/12/2016
Montant total du levier	50 M€
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	104 %*
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	110 %*
Effet de levier maximum autorisé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	150 %
Effet de levier maximum autorisé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	200 %

* Seul le montant « tiré » du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 23 615 379 € au 31/12/2016 sur un montant maximum de 50 000 000 €).

Localisation	Date d'acquisition	Prix d'acquisition frais inclus	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit	Rémunération de la société de gestion HT
Le Réaltys - 20 bis, jardin Boieldieu - La Défense 8 - Puteaux 92800	23/07/09	14 020 204,00	7 000 000,00	175 000,00
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	25/11/10	13 900 000,00	12 000 000,00	300 000,00
Le Concerto - 21, avenue de Colmar - Rueil-Malmaison 92500	23/06/11	14 335 000,00	1 368 802,57	34 220,06
Plaza 2 - 2, place Ravezies et rue Émile Counord - Bordeaux 33000	28/12/11	14 975 000,00	14 975 000,00	374 375,00
Fanfan la Tulipe - 40, rue Fanfan la Tulipe - Boulogne-Billancourt 92100	29/12/11	19 700 000,00	13 066 197,43	326 654,94
Total			48 410 000,00	1 210 250,00



Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2016 (en euros)

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport
Paris				
40, avenue Hoche - Paris 8 ^e	01/01/01	Bureaux	657	2 820 306,82
32, avenue Georges V - Paris 8 ^e	01/01/01	Bureaux	310	1 410 153,41
2, rue de la Pépinière - Paris 8 ^e	18/12/14	Commerces	555	8 000 000,00
20 bis, rue Lafayette - Paris 9 ^e	01/01/01	Bureaux	1 434	5 945 511,67
68, rue d'Hauteville - Paris 10 ^e	01/01/01	Bureaux	1 579	3 048 980,34
5, rue Alexandre Parodi - Paris 10 ^e	01/01/01	Bureaux	1 266	3 231 919,17
6/8, rue Eugène Oudiné - Paris 13 ^e	20/12/02	Bureaux	1 855	4 324 500,00
C.C. Maine-Montp. - 66, boulevard du Montparnasse - Paris 15 ^e	01/01/01	Commerces	142	1 029 030,87
128, avenue de Suffren - Paris 15 ^e	01/01/01	Bureaux	436	2 225 755,65
204/206, rue de la Convention - Paris 15 ^e	03/02/15	Bureaux	585	12 700 000,00
135, rue de la Pompe - Paris 16 ^e	20/07/05	Bureaux	524	3 125 000,00
Le Belvédère A D - 118/130, avenue Jean Jaurès - Paris 19 ^e	01/01/01	Bureaux (parking)	-	25 000,00
Total Paris			9 343	47 886 157,93
Île-de-France				
11/21, avenue du Maréchal Juin - Carrières-sur-Seine 78420	02/08/07	Commerces	6 176	17 000 000,00
Le Bois de Jouy ZAC de Metz - 3, rue du Petit Robinson - Bât. E - Jouy-en-Josas 78350	01/01/01	Bureaux	900	1 402 530,96
23, rue Gambetta - Mantes-la-Jolie 78200	21/09/12	Commerces	3 125	5 500 000,00
Le Pégoud - 13, avenue Morane Saulnier - Vélizy 78140	01/01/01	Bureaux	2 662	5 823 552,46
Le Nungesser - 13, avenue Morane Saulnier - Vélizy 78140	01/01/01	Bureaux	715	1 366 959,57
1, allée de Londres - Les Ulis 91140	01/01/01	Bureaux	931	674 224,19
163, quai du Docteur Dervaux - Asnières-sur-Seine 92600	15/09/10	Bureaux	3 669	18 590 000,00
Paris Sud - 52/58, avenue Aristide Briand - Bagneux 92220	01/01/01	Bureaux	1 791	2 439 184,28
74, rue du Château - Boulogne-Billancourt 92100	01/01/01	Bureaux	850	2 225 755,65
Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni - Boulogne-Billancourt 92100	01/01/01	Bureaux	1 174	3 201 429,36
Fanfan la Tulipe - 40, rue Fanfan la Tulipe - Boulogne-Billancourt 92100	29/12/11	Bureaux	3 415	19 700 000,00
Les Fauvelles - 47/49, rue des Fauvelles - Courbevoie 92400	03/05/12	Bureaux	5 513	16 575 000,00
Technopolis B6 - 205, rue Jean-Jacques Rousseau - Issy-les-Moulineaux 92130	01/01/01	Bureaux	1 721	3 597 796,81
87/89, rue du Gouverneur Général Éboué - Issy-les-Moulineaux 92130	01/01/01	Bureaux	696	2 576 388,39
35, rue Camille Desmoulins - Issy-les-Moulineaux 92130	13/06/16	Bureaux	1 990	9 500 000,00
26, rue Anatole France - Levallois-Perret 92300	01/01/01	Bureaux	1 631	5 312 051,63
60, rue Étienne Dolet - Malakoff 92240	01/01/01	Bureaux	1 960	3 544 439,65
40, rue Gabriel Crié - Malakoff 92240	01/01/01	Bureaux	877	2 042 816,83
55, avenue Aristide Briand - 5, rue Barbès - Montrouge 92120	04/07/12	Bureaux	4 640	20 506 000,00
182, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine 92200	12/03/02	Bureaux	1 330	5 472 207,71
122, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine 92200	31/07/07	Bureaux	610	3 830 000,00
Gay Lussac - 18/22, rue Édouard Herriot - Plessis-Robinson 92350	01/01/01	Bureaux	2 746	2 698 347,61
Tour Franklin - 100/101, terrasse Boieldieu - Puteaux 92800	23/04/07	Bureaux	1 235	5 818 000,00
Le Réaltys - 20 bis, jardin Boieldieu - La Défense 8 - Puteaux 92800	22/07/09	Bureaux	2 498	12 687 500,00
Le Concerto - 21, avenue de Colmar - Rueil-Malmaison 92500	23/06/11	Bureaux	2 959	14 335 000,00
Alfred Nobel - 4, rue Marcel Monge - Suresnes 92150	01/01/01	Bureaux	1 357	3 014 679,32
33, rue Benoît Malon - Suresnes 92150	01/01/01	Bureaux	894	1 463 510,57
Bagatelle - 4 bis, rue des Bourets - Suresnes 92150	13/10/14	Bureaux	2 404	13 720 000,00
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy 78140	15/09/10	Bureaux	5 119	13 900 000,00
Le Carnot 2 - 4/6, rue Sadi Carnot - Bagnolet 93170	01/01/01	Bureaux	1 792	2 591 633,29
Le Méliès - 259, rue de Paris - Montreuil-sous-Bois 93100	01/01/01	Bureaux	1 484	1 897 990,26
Maille Nord - 9/10, porte de Neuilly - Noisy-le-Grand 93160	01/01/01	Bureaux	2 688	4 680 184,83
Portes de Paris - 1/3, rue des Remparts - Noisy-le-Grand 93160	01/01/01	Bureaux	1 048	1 295 816,65
Bureaux de L'Aqueduc - 18, avenue Carnot - Cachan 94230	01/01/01	Bureaux	2 891	5 107 042,08
Parc Épi-d'Or - 24/32, avenue de l'Épi-d'Or - Villejuif 94800	01/01/01	Locaux d'activités	5 173	2 942 266,03
Total Île-de-France			80 664	237 032 308,13

Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice	Expertise valeur de réalisation HD 2016	Expertise valeur de réalisation HD 2015	Valeur au m ² en 2016	Frais d'acquisition 2016	Valeur de reconstitution 2016
-	2 820 306,82	7 450 000,00	6 750 000,00	11 339,42	558 800,00	8 008 800,00
-	1 410 153,41	2 750 000,00	2 550 000,00	8 870,97	206 300,00	2 956 300,00
-	8 000 000,00	10 200 000,00	9 900 000,00	18 378,38	765 000,00	10 965 000,00
-	5 945 511,67	10 850 000,00	10 100 000,00	7 566,25	813 800,00	11 663 800,00
-	3 048 980,34	9 700 000,00	8 400 000,00	6 143,13	727 500,00	10 427 500,00
11 250,74	3 243 169,91	7 500 000,00	7 000 000,00	5 924,17	562 500,00	8 062 500,00
225 467,79	4 549 967,79	8 550 000,00	7 920 000,00	4 609,16	641 300,00	9 191 300,00
-	1 029 030,87	2 570 000,00	2 550 000,00	18 098,59	192 800,00	2 762 800,00
-	2 225 755,65	4 450 000,00	4 200 000,00	10 206,42	333 800,00	4 783 800,00
-	12 700 000,00	13 200 000,00	13 000 000,00	22 564,10	990 000,00	14 190 000,00
-	3 125 000,00	6 000 000,00	5 300 000,00	11 450,38	450 000,00	6 450 000,00
-	25 000,00	43 000,00	45 000,00	-	2 700,00	45 700,00
236 718,53	48 122 876,46	83 263 000,00	77 715 000,00		6 244 500,00	89 507 500,00
16 491,80	17 016 491,80	15 100 000,00	15 100 000,00	2 444,95	1 132 500,00	16 232 500,00
174 252,89	1 576 783,85	1 380 000,00	1 370 000,00	1 533,33	103 500,00	1 483 500,00
-	5 500 000,00	5 850 000,00	5 850 000,00	1 872,00	438 800,00	6 288 800,00
-	5 823 552,46	2 900 000,00	3 600 000,00	1 089,41	217 500,00	3 117 500,00
-	1 366 959,57	967 000,00	1 066 666,67	1 352,45	66 700,00	1 033 700,00
-	674 224,19	840 000,00	1 150 000,00	902,26	63 000,00	903 000,00
-	18 590 000,00	11 700 000,00	11 700 000,00	3 188,88	877 500,00	12 577 500,00
-	2 439 184,28	3 500 000,00	3 700 000,00	1 954,22	262 500,00	3 762 500,00
-	2 225 755,65	3 600 000,00	3 500 000,00	4 235,29	270 000,00	3 870 000,00
-	3 201 429,36	5 500 000,00	5 800 000,00	4 684,84	412 500,00	5 912 500,00
-	19 700 000,00	22 900 000,00	21 600 000,00	6 705,71	1 717 500,00	24 617 500,00
-	16 575 000,00	19 850 000,00	19 750 000,00	3 600,58	1 488 800,00	21 338 800,00
3 910,32	3 601 707,13	6 400 000,00	6 400 000,00	3 718,77	480 000,00	6 880 000,00
-	2 576 388,39	3 200 000,00	3 100 000,00	4 597,70	240 000,00	3 440 000,00
-	9 500 000,00	10 800 000,00	-	5 427,14	810 000,00	11 610 000,00
229 093,64	5 541 145,27	9 100 000,00	9 100 000,00	5 579,40	682 500,00	9 782 500,00
348 350,05	3 892 789,70	5 700 000,00	5 700 000,00	2 908,16	427 500,00	6 127 500,00
260 409,62	2 303 226,45	1 650 000,00	1 700 000,00	1 881,41	123 800,00	1 773 800,00
-	20 506 000,00	23 300 000,00	22 100 000,00	5 021,55	1 747 500,00	25 047 500,00
-	5 472 207,71	9 100 000,00	8 550 000,00	6 842,11	682 500,00	9 782 500,00
-	3 830 000,00	4 650 000,00	4 300 000,00	7 622,95	348 800,00	4 998 800,00
359 223,91	3 057 571,52	3 400 000,00	3 550 000,00	1 238,16	255 000,00	3 655 000,00
613 543,70	6 431 543,70	6 450 000,00	6 300 000,00	5 222,67	483 800,00	6 933 800,00
-	12 687 500,00	15 000 000,00	16 500 000,00	6 004,80	1 125 000,00	16 125 000,00
-	14 335 000,00	14 900 000,00	14 300 000,00	5 035,48	1 117 500,00	16 017 500,00
-	3 014 679,32	4 625 000,00	4 500 000,00	3 408,25	346 900,00	4 971 900,00
-	1 463 510,57	3 100 000,00	3 000 000,00	3 467,56	232 500,00	3 332 500,00
-	13 720 000,00	13 400 000,00	13 750 000,00	5 574,04	1 005 000,00	14 405 000,00
-	13 900 000,00	11 500 000,00	12 200 000,00	2 246,53	862 500,00	12 362 500,00
488 641,56	3 080 274,85	3 300 000,00	3 400 000,00	1 841,52	247 500,00	3 547 500,00
158 543,32	2 056 533,58	3 400 000,00	3 300 000,00	2 291,11	255 000,00	3 655 000,00
-	4 680 184,83	3 400 000,00	3 600 000,00	1 264,88	255 000,00	3 655 000,00
-	1 295 816,65	1 550 000,00	1 550 000,00	1 479,01	116 300,00	1 666 300,00
21 037,60	5 128 079,68	7 450 000,00	7 550 000,00	2 576,96	558 800,00	8 008 800,00
98 339,88	3 040 605,91	4 475 000,00	4 375 000,00	865,07	308 800,00	4 783 800,00
2 771 838,29	239 804 146,42	263 937 000,00	254 511 666,67		19 763 000,00	283 700 000,00



Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2016 (suite)

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m²	Prix d'achat et/ou d'apport
Alsace Lorraine				
Cour des Maréchaux - Mulhouse 68100	01/01/01	Commerces	1 401	4 764 031,79
Total Alsace Lorraine			1 401	4 764 031,79
Aquitaine				
Plaza 2 - 2, place Ravezies et rue Émile Counord - Bordeaux 33000	28/12/11	Bureaux	6 015	14 975 000,00
Parc Kennedy - Parc d'activités Kennedy 1 - 5, avenue Rudolf Diesel - Bât. C - Mérignac 33700	01/01/01	Bureaux	903	548 816,46
Parc Château Rouquey - P.A. du Château Rouquey Nord - Mérignac Space 14, rue Euler - Mérignac 33700	01/01/01	Bureaux	700	396 367,44
Total Aquitaine			7 618	15 920 183,90
Bretagne Pays-de-Loire				
Le Bois Briand - 8, rue de la Garde - Nantes 44000	01/01/01	Bureaux	727	434 479,70
Le Delta - ZAC du Bois Briand - 3 bis, rue d'Athènes - Nantes 44000	01/01/01	Bureaux	784	533 571,56
Total Bretagne Pays-de-Loire			1 511	968 051,26
Champagne				
83, rue de Vesle - 51100 Reims	26/04/16	Commerces	1 735	6 000 000,00
Total Champagne			1 735	6 000 000,00
Haute-Normandie				
27, rue de la République - Rouen 76000	01/01/01	Commerces	259	434 479,70
Total Haute-Normandie			259	434 479,70
Midi-Pyrénées				
75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (2 ^e) - Balma 31130	27/07/07	Bureaux	1 611	3 780 000,00
2, boulevard de Strasbourg - Toulouse 31000	01/01/01	Bureaux	908	1 219 592,14
Basso Cambo - 12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 - Toulouse 31100	01/01/01	Bureaux	1 650	1 646 449,39
Parc des Sept Deniers - 78, chemin des Sept Deniers - Toulouse 31000	01/01/01	Bureaux	931	800 357,34
13, rue Paulin Talabot - Toulouse 31100	01/01/01	Bureaux	2 518	2 103 796,44
36, rue Jacques Babinet - Toulouse Le Lac 31100	01/01/01	Bureaux	2 921	1 417 775,86
ZAC de la Grande Borde - 12, avenue de l'Occitane - Toulouse-Labège 31670	01/01/01	Bureaux	779	472 591,95
19, rue Alsace Lorraine - Toulouse 31000	06/02/13	Bureaux	681	9 200 000,00
Oméga - ZAC des Ramassiers - Colomiers 31770	23/03/16	Bureaux	4 125	6 870 684,00
Total Midi-Pyrénées			16 125	27 511 247,12



Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice	Expertise valeur de réalisation HD 2016	Expertise valeur de réalisation HD 2015	Valeur au m ² en 2016	Frais d'acquisition 2016	Valeur de reconstitution 2016
-	4 764 031,79	7 550 000,00	7 500 000,00	5 389,01	521 000,00	8 071 000,00
-	4 764 031,79	7 550 000,00	7 500 000,00		521 000,00	8 071 000,00
-	14 975 000,00	15 200 000,00	15 200 000,00	2 527,02	1 048 800,00	16 248 800,00
142 286,16	691 102,62	1 000 000,00	1 080 000,00	1 107,42	69 000,00	1 069 000,00
81 887,83	478 255,27	600 000,00	630 000,00	857,14	41 400,00	641 400,00
224 173,99	16 144 357,89	16 800 000,00	16 910 000,00		1 159 200,00	17 959 200,00
-	434 479,70	430 000,00	450 000,00	591,47	29 700,00	459 700,00
-	533 571,56	480 000,00	530 000,00	612,24	33 100,00	513 100,00
-	968 051,26	910 000,00	980 000,00		62 800,00	972 800,00
-	6 000 000,00	6 000 000,00	-	3 458,21	414 000,00	6 414 000,00
-	6 000 000,00	6 000 000,00	-		414 000,00	6 414 000,00
-	434 479,70	550 000,00	550 000,00	2 123,55	38 000,00	588 000,00
-	434 479,70	550 000,00	550 000,00		38 000,00	588 000,00
26 168,69	3 806 168,69	3 250 000,00	3 200 000,00	2 017,38	224 300,00	3 474 300,00
-	1 219 592,14	3 100 000,00	3 000 000,00	3 414,10	213 900,00	3 313 900,00
99 459,79	1 745 909,18	2 140 000,00	2 000 000,00	1 296,18	147 700,00	2 287 700,00
-	800 357,34	1 350 000,00	1 350 000,00	1 450,05	93 200,00	1 443 200,00
-	2 103 796,44	2 180 000,00	2 250 000,00	865,77	150 400,00	2 330 400,00
30 060,00	1 447 835,86	750 000,00	1 240 000,00	256,76	51 800,00	801 800,00
-	472 591,95	650 000,00	650 000,00	834,40	44 900,00	694 900,00
-	9 200 000,00	11 000 000,00	10 500 000,00	16 152,72	759 000,00	11 759 000,00
-	6 870 684,00	7 000 000,00	-	1 696,97	483 000,00	7 483 000,00
155 688,48	27 666 935,60	31 420 000,00	24 190 000,00		2 168 200,00	33 588 200,00

Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2016 (suite)

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m²	Prix d'achat et/ou d'apport
Nord Pas-de-Calais				
87, rue Nationale - Lille 59000	01/01/01	Bureaux	827	777 489,99
27, allée du Chargement - Villeneuve-d'Ascq 59650	01/01/01	Bureaux	1 918	1 875 122,91
Technoparc des Prés - 33, allée Lavoisier - Villeneuve-d'Ascq 59650	01/01/01	Bureaux	615	518 326,66
Plaza II - rue de l'Harmonie - Villeneuve-d'Ascq 59650	09/07/15	Bureaux	4 331	9 200 000,00
Total Nord Pas-de-Calais			7 691	12 370 939,56
Provence Alpes Côte d'Azur				
Parc Sophia Antipolis - 2323, chemin de Saint-Bernard - Vallauris 06220	01/01/01	Bureaux	698	655 530,77
Le Cézanne - ZAC de la Duranne - 155, rue Louis de Broglie - Aix-en-Provence 13100	01/01/01	Bureaux	990	1 299 196,44
Le Décisium - 1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2 - Aix-en-Provence 13100	01/01/01	Bureaux	1 091	1 474 368,90
Le Roy René 24, boulevard du Roi René - Aix-en-Provence 13100	01/01/01	Complexes touristiques hôteliers	638	4 192 347,98
Route de Galice Aix-en-Provence 13100	13/05/16	Complexes touristiques hôteliers	2 974	9 217 416,00
Zac de Bonneveine - 82, avenue de Hambourg - Marseille 13008	01/01/01	Bureaux	3 010	2 942 266,03
14/16, rue Trinquet - Marseille 13002	21/12/16	Bureaux	4 941	16 497 000,00
Total Provence Alpes Côte d'Azur			14 342	36 278 126,12
Rhône-Alpes				
Le Gemellyon - 59, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	01/01/01	Bureaux	3 441	3 614 566,20
Le Gemellyon - 57, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	27/05/15	Bureaux	3 435	7 000 000,00
Le Bonnel - 20, rue de La Villette - Lyon 69003	27/09/06	Bureaux	3 695	12 720 201,60
Bâtiments A et B - ZA de la Pesselière - 1, rue de Vaucanson - Bât. A - Mions 69780	28/07/05	Locaux d'activité	3 659	3 080 000,00
Bâtiment H - ZA de la Pesselière - 2, rue de Vaucanson - Bât. H - Mions 69780	13/09/06	Locaux d'activité	1 247	1 498 000,00
Europarc Bât. 3 - Parc Technologique de Lyon 2, place Berthe Morisot - Bât. B3 - Saint-Priest 69800	28/12/07	Bureaux	2 123	4 778 142,86
Lav Avoriaz Morzine 74110	01/01/01	Complexes touristiques hôteliers	6 423	9 914 102,89
ZAC de Feuilly - 284, avenue Alexandre Borodine - Bât. A et B - Saint-Priest 69800	11/03/08	Bureaux	3 100	7 000 000,00
2/4, rue Jussieu - Lyon 69002	21/12/16	Complexes touristiques hôteliers	4 280	22 700 000,00
Total Rhône-Alpes			31 403	72 305 013,55
Total général			172 092	461 470 539,06



Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice	Expertise valeur de réalisation HD 2016	Expertise valeur de réalisation HD 2015	Valeur au m ² en 2016	Frais d'acquisition 2016	Valeur de reconstitution 2016
-	777 489,99	1 250 000,00	1 250 000,00	1 511,49	86 300,00	1 336 300,00
476 261,94	2 351 384,85	2 350 000,00	2 375 000,00	1 225,23	162 200,00	2 512 200,00
-	518 326,66	750 000,00	750 000,00	1 219,51	51 800,00	801 800,00
-	9 200 000,00	9 300 000,00	9 200 000,00	2 147,31	641 700,00	9 941 700,00
476 261,94	12 847 201,50	13 650 000,00	13 575 000,00		942 000,00	14 592 000,00
-	655 530,77	1 050 000,00	1 050 000,00	1 504,30	72 500,00	1 122 500,00
-	1 299 196,44	1 700 000,00	1 650 000,00	1 717,17	117 300,00	1 817 300,00
10 279,64	1 484 648,54	1 900 000,00	1 900 000,00	1 741,52	131 100,00	2 031 100,00
-	4 192 347,98	9 372 000,00	8 250 000,00	14 689,66	646 700,00	10 018 700,00
-	9 217 416,00	9 300 000,00	-	3 127,10	641 700,00	9 941 700,00
1 696 105,77	4 638 371,80	4 600 000,00	4 600 000,00	1 528,24	317 400,00	4 917 400,00
-	16 497 000,00	17 600 000,00	-	3 562,03	1 214 400,00	18 814 400,00
1 706 385,41	37 984 511,53	45 522 000,00	17 450 000,00		3 141 100,00	48 663 100,00
529 551,64	4 144 117,84	8 025 000,00	7 475 000,00	2 332,17	553 800,00	8 578 800,00
-	7 000 000,00	7 950 000,00	7 600 000,00	2 314,41	548 600,00	8 498 600,00
2 294,40	12 722 496,00	16 260 000,00	15 810 000,00	4 400,54	1 121 900,00	17 381 900,00
51 521,48	3 131 521,48	3 050 000,00	3 050 000,00	833,56	210 500,00	3 260 500,00
-	1 498 000,00	1 400 000,00	1 400 000,00	1 122,69	96 600,00	1 496 600,00
13 841,00	4 791 983,86	3 900 000,00	4 150 000,00	1 837,02	269 100,00	4 169 100,00
2 500 072,59	12 414 175,48	15 100 000,00	15 100 000,00	2 350,93	1 041 900,00	16 141 900,00
-	7 000 000,00	5 700 000,00	5 700 000,00	1 838,71	393 300,00	6 093 300,00
-	22 700 000,00	22 600 000,00	-	5 280,37	1 559 400,00	24 159 400,00
3 097 281,11	75 402 294,66	83 985 000,00	60 285 000,00		5 795 100,00	89 780 100,00
8 668 347,75	470 138 886,81	553 587 000,00	477 516 666,67		40 248 900,00	593 835 900,00

Tableau des participations

Adresse de l'immeuble	Date d'acquisition	Nature	Surface en m ²	Prix d'acquisition des titres	Compte-courant	Coût d'acquisition	Valeur estimée au 31/12/2016
Bonneveine Marseille 13008	22/12/16	Commerce	2 450	10 878 366	30 051 292	40 929 658	39 629 683
Croix Dampierre Zone de St-Memmie Chalons-en-Champagne 51000	22/12/16	Commerce	2 759	43 238	5 419 900	5 463 138	5 558 175
			5 209	10 921 604	35 471 192,44	46 392 796	45 187 858



LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2016

LE RÉSULTAT COMPTABLE

En fonction des éléments mentionnés ci-dessous, le résultat de Laffitte Pierre ressort au titre de 2016 à 23 368 282,72 € (contre 22 512 939,09 € en 2015), soit 17,26 € par part de pleine jouissance au 31/12/2016 (contre 18,91 € au 31/12/2015), soit une hausse de 3,80 % au global et une diminution de 8,75 % par part.

Deux postes de produits et charges qui se compensent augmentent comptablement la présentation du compte de résultat. Il s'agit des commissions de souscription et aux frais liées aux cessions et aux acquisitions présentés en « Transfert de charges » et corrélativement en « Autres charges d'exploitation ». Elles sont imputées sur les comptes de capitaux propres.

La baisse du résultat unitaire provient de l'effet report des investissements réalisés. Ceux-ci ont principalement été réalisés au cours du second semestre 2016 et leur impact sur le résultat est donc plus limité. Toutefois, les charges restent maîtrisées.

Évolution du résultat par part
en euros sur 5 ans



	Montant global en €	Montant unitaire en €
Résultat 2016	23 368 282,72	17,26
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	2 580 074,21	1,91
Réserves distribuables	518 890,51	0,38
Total distribuable	26 467 247,44	19,54
Total distribué	24 376 774,50	18,00
Montant mis en report à nouveau	1 571 582,43	1,16
Réserves distribuables	518 890,51	0,38
Distribution de plus-value en 2016	2 963 802,00	2,00
Total distribué en 2016	27 340 576,50	20,00

(1) Rapporté aux parts en jouissance au 31/12/2016 soit 1 354 265,25 parts.

(2) Rapporté aux parts existantes au 31/12/2016 soit 1 520 046,00 parts.

(3) Rapporté aux parts souscrites au 30/06/2016 soit 1 481 901,00 parts.

LA DISTRIBUTION

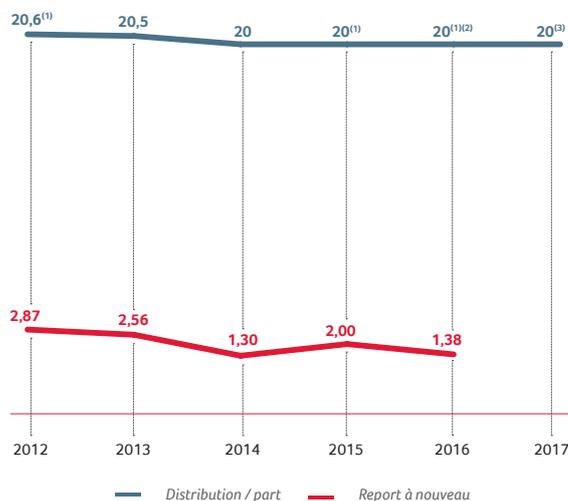
Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé de répartir entre les associés la somme de 24 376 774,50 €, soit 18,00 € par part de pleine jouissance au 31/12/2016 contre 21 430 746,00 €, soit 18,00 € par part de pleine jouissance au titre de l'exercice précédent.

Il vous est par ailleurs proposé de ramener le report à nouveau à 1,16 € par part au 31/12/2016, soit 1 571 582,43 € au total. Le report à nouveau représente ainsi 0,9 mois de distribution 2016.

Il s'ajoute une distribution de plus-values d'un montant de 2€ par part, ce qui porte le total distribué en 2016 à 20 € par part.

L'ensemble des réserves de votre société, à savoir le report à nouveau 1 571 582,43 €, les réserves distribuables 518 890,51 €, les provisions pour grosses réparations 4 063 773,13 € et les plus-values sur cessions d'actifs 21 940 287,52 € représente 18,48 € par part au 31/12/2016. Ces réserves particulièrement significatives constituent un atout fort de votre SCPI pour affronter la conjoncture. La politique de distribution retenue vise à assurer la régularité du revenu versé et à faire revenir aux associés le fruit de leur placement tout en prévoyant, sur le long terme, l'entretien du patrimoine.

Évolution de la distribution et du montant mis en report à nouveau par part en euros



(1) Y compris 2 € de plus-value par part.

(2) Rapporté aux parts en jouissance au 31/12/2016 soit 1 354 265,25 parts.

(3) Revenu prévisionnel 2017 : 20,00 euros (y compris distribution de plus-values) établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Conformément aux obligations réglementaires, NAMI - AEW Europe a déterminé, à la clôture de l'exercice 2016, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par BNP Real Estate Valuation. La valeur de réalisation **augmente de 0,12 %** et la valeur de reconstitution de 0,73 % par rapport aux valeurs de 2015, **compte tenu des valeurs retenues par l'expert et des plus-values réalisées au cours de l'exercice.**

Un état annexé au rapport de gestion retrace dans le détail les conditions de calcul de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de Laffitte Pierre.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2016 à :

	2016		Rappel 2015	Écart en %
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part en €	
Valeur comptable	481 564 382,75	316,81	311,15	1,82
Valeur de réalisation	566 787 330,68	372,88	372,44	0,12
Valeur de reconstitution	677 727 361,50	445,86	442,64	0,73

L'approbation de chacune de ces valeurs fait l'objet d'une résolution spécifique soumise à l'Assemblée Générale.



CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHÉ DES PARTS

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

Date de création de Laffitte Pierre	28 décembre 2000
Capital social au 31/12/2016	349 610 580
Nombre de parts au 31/12/2016	1 520 046
Capitalisation au 31/12/2016 (sur la base du prix d'exécution net vendeur)	588 774 617,64
Répartition du capital (en % du nombre de parts)	49,09 % personnes physiques 24,82 % Institutionnels 22,32 % Institutionnels pour UC 3,77 % personnes morales familiales
Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques	45 488
Nombre d'associés au 31/12/2016	6 595
Taux de parts en attente de cession (% de capitalisation)	0,00 %
Souscriptions nettes de rachats	30 902

VARIABILITÉ DU CAPITAL

Il est rappelé que les modalités de souscription et de retrait des parts applicables le 18 janvier 2017 telles que modifiées le 1^{er} décembre 2016 et le 2 mai 2017 (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 5 parts pour l'ensemble des souscripteurs

Jouissance des parts souscrites :

Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du 5^e 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. À 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 €.

MARCHÉ DE GRÉ À GRÉ

Au total sur l'année 2016, 3 080 parts ont été échangées à un prix moyen unitaire net vendeur de 322,72 € et de 323,27 € frais inclus représentant un volume de capitaux de 993 972,00 € hors frais.

Évolution du capital (en euros)

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération de la société de gestion HT (en augmentation de capital)	Prix de souscription et / ou d'acquisition frais inclus au 31/12
2012	242 092 480 ⁽¹⁾	34 816 015 ⁽²⁾	1 052 576	6114	5 525 005,95 ⁽³⁾	410,00
2013	262 212 650 ⁽⁴⁾	35 866 390	1 140 055	6253	3 720 398,81 ⁽⁵⁾	410,00
2014	268 437 370	11 096 240	1 167 119	6259	1 362 633,72	412,84
2015	296 037 370	49 800 000	1 287 119	6418	4 940 658,00	415,07
2016 ⁽⁶⁾	349 610 580	97 859 052	1 520 046	6595	10 741 768,83	430,00

(1) Montant du capital mis à jour au 31/12/2012 suite aux souscriptions reçues dans le cadre de l'augmentation de capital en cours.

(2) Soit 31 778 325 € au titre de la 2^e augmentation de capital et 3 037 690 € au titre de la 3^e augmentation de capital en cours à cette date.

(3) Au titre de la 2^e augmentation de capital.

(4) Montant du capital mis à jour au 31/12/2013 suite aux souscriptions reçues dans le cadre de la 3^e augmentation de capital en cours à cette date.

(5) Augmentation de capital en cours au 31/12/2013.

(6) Passage en capital variable 18/01/2016.

Évolution des conditions de cessions

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la gérance sur les cessions en € HT ⁽²⁾
2012	29 176	2,77	2 991	117 614,78
2013	22 942	2,01	4 278	45 087,46
2014	23 917	2,05	1 602	87 681,67
2015	36 597	2,84	2 636	135 643,03
2016 ⁽³⁾	30 902	2,03	-	207,00

(1) Ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts.

(2) Hors montants rétrocedés le cas échéant aux réseaux de commercialisation et mutations à titre gratuit.

(3) Parts retirées et gré à gré.

Évolution du prix de la part (en euros)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier, frais inclus	407,26	411,72	410,61	412,84	415,07	430,00
Dividende versé au titre de l'année	20,60 ⁽¹⁾	20,52	20,00	20,00 ⁽⁴⁾	20,00 ⁽⁴⁾	20,00 ⁽⁵⁾
Rentabilité de la part en pourcentage ⁽²⁾	5,00	5,00	4,84	4,82	4,65	
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾	2,87	2,56	1,30	2,17	1,38	

(1) Ce montant comprenant la distribution de 2 € de plus-values versés aux pleins propriétaires et nu-propriétaires de parts au jour de la distribution.

(2) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution au 1^{er} janvier de l'année suivante frais compris.

(3) Après distribution.

(4) Ce montant comprenant la distribution de 2 € de plus-values versés aux pleins propriétaires et aux usufruitiers au jour de la distribution.

(5) Revenu prévisionnel 2017 (y compris distribution de plus-values) établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

Indicateurs de performances au 31/12/2016 (source NAMI - AEW Europe)

Taux de rentabilité interne au 31/12/2016 (TRI) ⁽¹⁾	sur 5 ans	4,06 %
	sur 10 ans	6,74 %
Taux de distribution sur Valeur de Marché (DVM) ⁽²⁾	sur 2016	4,82 %
dont quote-part de plus-values dans la distribution 2016		10,00 %
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2016		0,00 %
Variation du prix moyen de la part ⁽³⁾	sur 2016	0,07 %

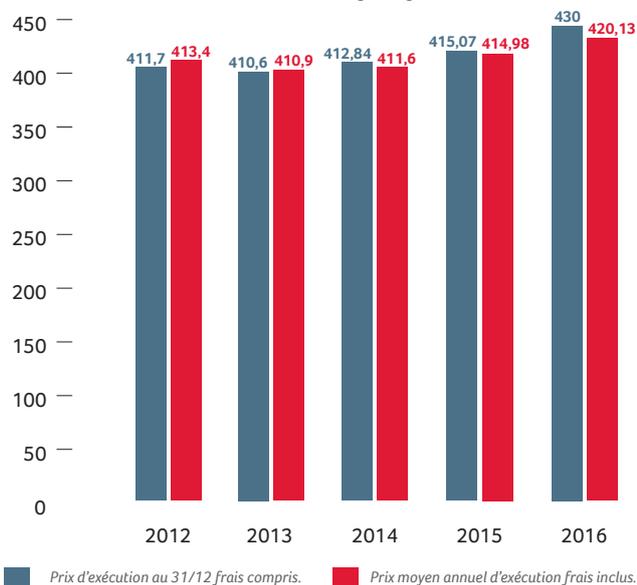
(1) Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, le dernier prix cédant au terme de la période.

(2) 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.

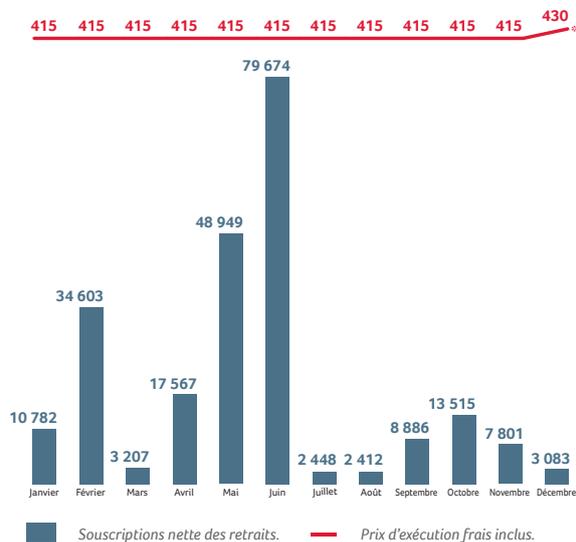
(3) La variation du prix moyen de la part se détermine par la division : (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Prix moyen annuel de transaction en euros et prix acquéreur au 31/12, hors marché de gré à gré



Nombre de parts échangées (hors marché de gré à gré) et prix d'exécution (frais inclus)



* Prix de retrait hors frais de janvier à novembre : 373,83 € et à partir du 1^{er} décembre : 387,34 €.



23, rue Gambetta - Mantes-la-Jolie 78

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de dix-sept.

Les mandats des 5 membres du Conseil de Surveillance suivants arrivent à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2016 :

- Monsieur Jean-Philippe RICHON
- Monsieur Patrick JEAN
- Monsieur Hugues THIBAUT de MENONVILLE
- Monsieur Jean VILLEMINOT
- SURAVENIR représentée par Bernard LE BRAS

Ces membres ont fait part de leur souhait d'être à nouveau candidat à un poste au Conseil de Surveillance, à l'exception de Monsieur Hugues THIBAUT de MENONVILLE qui n'a pas souhaité être à nouveau candidat.

Par ailleurs, la société de gestion a enregistré les candidatures suivantes à un poste de membres du conseil de surveillance :

- Monsieur Richard VEBER

Nous vous précisons ainsi que cinq postes sont à pourvoir pour quatre demandes de renouvellement et d'une nouvelle candidature reçues.

MISSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la gouvernance d'entreprise, le Conseil de Surveillance de votre SCPI a notamment pour vocation d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la société. Il se réunit deux fois par an. Il examine à l'occasion de ses réunions, principalement les points particuliers ci-après :

- les investissements et les arbitrages,
- la situation locative,
- les comptes trimestriels et annuels ainsi que les distributions d'acomptes et l'affectation des résultats,
- les expertises immobilières et les valeurs de part qui en découlent, en fin d'année,
- la collecte de capitaux, le fonctionnement du marché des parts.

Par ailleurs, le Conseil procède une fois par an à la visite d'actifs de la société sur l'une ou l'autre des métropoles régionales sur lesquelles le patrimoine est situé afin de s'assurer de l'état du patrimoine et

de la gestion retenue. Cette année, le Conseil a visité les actifs de la SCPI situés rue Lafayette et rue de la Pépinière à Paris. Le Conseil de Surveillance peut aussi, sur simple demande, obtenir toutes autres informations complémentaires.

RESTRUCTURATION INTERNE DU GROUPE AEW EUROPE / CHANGEMENT DE SOCIÉTÉ DE GESTION

Nous vous informons de la mise en œuvre du partenariat noué entre NATIXIS GLOBAL ASSET MANAGEMENT et LA BANQUE POSTALE, concrétisé le 27 octobre 2016 par un rapprochement des entités d'AEW Europe et de CILOGER à la suite duquel CILOGER, société de gestion de portefeuille, est devenue filiale à 100 % d'AEW Europe, elle-même détenue à 60 % par NATIXIS GLOBAL ASSET MANAGEMENT et à 40 % par LA BANQUE POSTALE.

1. Les objectifs poursuivis et le contexte de l'opération

Dans le prolongement de cette première étape, il est projeté de regrouper, au sein d'une unique entité de gestion, sous la dénomination sociale « AEW CILOGER », les activités des quatre sociétés françaises du groupe, à savoir : AEW Europe,

AEW Europe SGP, NAMI - AEW Europe et CILOGER.

La plateforme française pour la gestion de fonds immobiliers destinés à la clientèle des particuliers (SCPI et OPC I grand public) disposera, notamment, d'une capacité d'investissement européenne pour servir l'ensemble des réseaux de banques de détail et d'assurance du groupe BPCE et de LA BANQUE POSTALE, ainsi que la clientèle externe, en particulier celle des Conseillers en Gestion de Patrimoine (CGPI) avec lesquels des accords de commercialisation ont été conclus.

Cette opération vise à mettre en place une nouvelle organisation, gage d'une meilleure lisibilité et d'une plus grande efficacité. Elle simplifiera notamment la présentation commerciale du groupe AEW auprès des clients, tout en préservant les lignes métiers dédiées l'une à l'activité « Grand Public », l'autre à l'activité « Institutionnels ».

La constitution d'environnements homogènes de gestion et de commercialisation des produits (Division Grand Public, d'une part et Division Institutionnels, d'autre part) donnera lieu, en outre, à la mise en place de dispositifs de contrôle et de gestion des risques, proches des activités opérationnelles, et donc plus efficaces.

2. Les modalités juridiques de réalisation de l'opération

D'un point de vue juridique, cette opération de regroupement des quatre sociétés prend la forme :

- d'un apport partiel d'actif à CILOGER par AEW Europe de toutes ses activités opérationnelles (essentiellement la gestion de mandats civils immobiliers et les activités de conseils immobiliers pour des clients institutionnels),
- d'une fusion par absorption des sociétés AEW Europe SGP et NAMI - AEW Europe par CILOGER - cette dernière étant au terme des opérations renommée AEW CILOGER.

Ces opérations, après avoir été arrêtées par les organes de gouvernance des entités du groupe courant mars 2017, seront soumises à l'accord des actionnaires desdites entités d'ici au 26 juin 2017.

L'opération, dans sa globalité, est également soumise à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers. L'obtention de l'autorisation préalable de l'Autorité des marchés financiers constituera une des conditions suspensives à lever, afin de permettre la réalisation de cette opération le 26 juin 2017.

3. Les caractéristiques de la société de gestion de portefeuille à l'issue des opérations d'apport partiel d'actif / fusions

À l'issue des opérations d'apport partiel d'actif et de fusions, AEW CILOGER, filiale à 100 % d'AEW Europe, restera une société de gestion de portefeuille gérant des Fonds d'Investissement Alternatifs « FIA » par nature sous forme de SCPI, d'OPCI dédiés plus particulièrement à une clientèle de particuliers, d'OPCI professionnels et de FIA par objet.

La société AEW CILOGER reprendra également à son compte les activités de gestion de mandats civils immobiliers et de conseils immobiliers, pour le compte de grands clients institutionnels français précédemment exercées par AEW Europe et AEW Europe SGP.

De par la compétence et l'expérience de ses équipes spécialisées, AEW CILOGER sera en mesure de développer des expertises très larges, tant au regard des stratégies d'investissement et du niveau de rentabilité / risque que des typologies d'actifs immobiliers sous-jacents et que des zones géographiques d'investissement.

Ces activités de gestion s'appuieront sur des équipes internes et intégrées.

4. Décisions à prendre par l'assemblée dans le cadre de cette opération

Dans le cadre des opérations de restructuration décrites ci-dessus, il est envisagé notamment une fusion-absorption de la société **NAMI - AEW Europe**, gérante de la SCPI, par la société **CILOGER** (RCS Paris 329 255 046). L'activité de gérant de votre SCPI sera ainsi transférée et réalisée désormais par **CILOGER** qui sera renommée « **AEW CILOGER** ».

Le changement de société de gestion : il vous est proposé en conséquence de (i) statuer sur le changement de société de gestion de la société et de nommer **CILOGER**, sous sa nouvelle dénomination sociale « **AEW CILOGER** », en remplacement de la société **NAMI - AEW Europe** et (ii) procéder à la modification de l'article 18 des statuts y afférent.

Cette décision sera prise sous les conditions suspensives suivantes :

- l'agrément de l'AMF sur la restructuration intra-groupe susvisée,
- la réalisation de l'apport partiel d'actifs par la société **AEW Europe** à la société **CILOGER**,
- la réalisation de la fusion-absorption de la société **AEW Europe SGP** par la société **CILOGER**,
- la réalisation de la fusion-absorption de la société **NAMI - AEW Europe** par la société **CILOGER**,
- la modification effective de la dénomination sociale de la société **CILOGER** - celle-ci étant renommée « **AEW CILOGER** ».

PRÉCISION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

Nous vous proposons d'autoriser la société de gestion à préciser la stratégie d'investissement telle que mentionnée dans la note d'information de la SCPI afin qu'elle couvre expressément l'acquisition de tous types de résidences gérées (seniors, étudiants, hôtelières, ...) à titre de diversification.

AUGMENTATION DU MONTANT MAXIMAL DU CAPITAL STATUTAIRE

Nous vous proposons également de modifier le montant maximal du capital pouvant être atteint sur décision de la société de gestion, tel qu'il figure à l'article 7 des statuts pour le porter de 400 000 000 € à 800 000 000 €.

RENOUVELLEMENT DE L'EXPERT IMMOBILIER

Nous vous proposons de renouveler l'expert immobilier de la SCPI (DTZ VALUATION FRANCE) pour un mandat de 5 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

LA CONVENTION D'ASSISTANCE ET DE CONSEIL ENTRE NAMI - AEW EUROPE ET AEW EUROPE

NAMI - AEW Europe a confié à **AEW Europe** dans le cadre d'une convention d'assistance et de conseil un certain nombre de missions à cette dernière. Ces missions portent, pour l'essentiel, sur :

- une assistance lors des acquisitions et des cessions immobilières, étant précisé que la décision d'investir ou d'arbitrer relève uniquement de la société de gestion ;
- conseil en gestion de portefeuille ;
- assistance dans la gestion des actifs immobiliers ;
- assistance dans la gestion administrative, financière et juridique des SCPI et des OPCI.

Bien entendu, les coûts afférents à cette convention sont supportés par la société de gestion et tous les frais qui pourraient être supportés directement par la SCPI feraient l'objet d'une résolution spécifique.

NAMI - AEW Europe a recours aux services d'**AEW Europe**, son actionnaire, pour bénéficier de ses compétences et de son savoir-faire liés à la gestion d'un patrimoine immobilier particulièrement significatif pour le compte de grands institutionnels de la place en France et en Europe.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ, CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES DE NAMI - AEW EUROPE

La gestion de votre SCPI est assurée par **NAMI - AEW Europe**, agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des marchés financiers le 9 février 2010 sous le n°GP-10000007 (agrément du 17 juin 2014 au titre de la Directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM »).

À ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, **NAMI - AEW Europe** a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Ce dispositif est déployé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par **NAMI - AEW Europe**. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de **NAMI - AEW Europe** afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables.

Le dispositif de contrôle **NAMI - AEW Europe** est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

- la couverture de l'ensemble des activités et des risques,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne,
- des normes et procédures formalisées,
- des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.

Le système de contrôle s'organise en trois niveaux :

Les contrôles de premier niveau sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.

Les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau.

Les contrôles périodiques de troisième niveau par des audits externes menés par **NGAM** (Natixis Global Asset Management). La nature des audits est précisée en début d'année, ils sont réalisés par un cabinet d'audit externe. Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de **NAMI - AEW Europe** et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de **AEW Europe** mais également de **NGAM**.

Le RCCI présente à la Direction Générale de **NAMI - AEW Europe**, à la Direction Compliance et Risques de **AEW Europe** et de **NGAM** et au Conseil d'Administration de **NAMI - AEW Europe** le résultat de ses travaux, portant sur le dispositif de contrôle permanent, sur la mise en œuvre des principales recommandations formulées par des missions internes ou externes et plus largement, les anomalies identifiées.

D'autre part, la Direction Générale s'appuie sur un Risk Manager en charge de la gestion des risques d'investissement. Il opère à ce titre divers contrôles qui interviennent tant à l'investissement en cours de vie qu'à l'arbitrage des actifs. Enfin, nous vous précisons que différentes obligations d'information découlant de la Directive AIFM ne trouvent pas à s'appliquer cette année, car étant pertinentes sur un exercice complet. Elles seront mises en œuvre au titre de l'exercice 2015.

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^{er} 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. À 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 porteurs de parts en termes d'information et de transparence, NAMI - AEW Europe a fait le choix de classer l'ensemble de ses clients « en client non professionnel » et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie. À 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, 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. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement rapide et efficace des réclamations des investisseurs. En particulier, NAMI - AEW Europe gère différentes SCPI et un OPCI. À ce titre, des règles d'affectation des opportunités d'investissement identifiées aux structures gérées ont été définies. Elles visent, notamment, l'adéquation de l'actif ou du portefeuille à l'allocation d'actif stratégique, le montant des capitaux disponibles à l'investissement et la date depuis laquelle ils le sont, le respect des ratios réglementaires. Les critères d'affectation d'un actif à une structure sont documentés.

Par ailleurs, une procédure de sélection des prestataires est mise en œuvre afin de rechercher la meilleure exécution et d'assurer la sécurité opérationnelle et juridique.

Les dispositions prises par NAMI - AEW Europe concernent actuellement les parts de SCPI et les OPCI.

INFORMATIONS REQUISES PAR LA RÉGLEMENTATION AIFM

Informations sur les rémunérations versées par la société de gestion du FIA.

NAMI - AEW Europe s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions de la Directive AIFM. Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs

dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de chaque fonds géré, des pratiques de rémunérations compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW Europe en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative, le profil de risque de la société ou le profil de risque des FIA gérés.

Compte-tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des fonds gérés par NAMI - AEW Europe, il ressort que le « personnel identifié » se limite aux dirigeants et aux responsables de la gestion de portefeuille d'un FIA ou d'un groupe de FIA qui sont seuls considérés comme « preneurs de risques ».

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle

Dans tous les cas, NAMI - AEW Europe veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En accord avec l'Autorité des marchés financiers, NAMI - AEW Europe applique certains principes de proportionnalité, compte tenu des éléments suivants :

- La nature des fonds gérés : NAMI - AEW Europe gère exclusivement des produits non complexes : SCPI et OPCI / OPCCI / FIA par objet.
- La gouvernance : la totalité des décisions d'investissement et d'arbitrage, sur le patrimoine immobilier des différents FIA gérés, sont prises au sein de comités et exclusivement dans le cadre de décisions collégiales.
- Le niveau de la rémunération variable.

Si ces critères sont atteints et si un seuil de rémunération variable n'est pas dépassé, NAMI - AEW Europe considère que les collaborateurs identifiés comme « Preneurs de risques » sont exonérés des exigences suivantes :

- le principe de versement différé et conditionnel d'une fraction de la rémunération variable,
- le principe de versement en titres ou instruments équivalents d'une fraction de la rémunération.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le comité de rémunération de Natixis Global Asset Management (NGAM) en sa qualité d'actionnaire d'AEW Europe (société mère de NAMI - AEW Europe).

Une fois par an, NGAM approuve les principes généraux de la politique de rémunération.

À la fin de chaque campagne annuelle de rémunération et avant attribution définitive des rémunérations variables, une revue de la mise en œuvre de la politique de rémunération est réalisée selon les modalités précisées dans la politique de rémunération.

Le montant total des rémunérations pour l'exercice 2016, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées

par NAMI - AEW Europe à son personnel, et le nombre de bénéficiaires sont précisés dans le rapport annuel de la société de gestion, disponible sur simple demande.

Informations visées par l'article 421-34 du RG AMF concernant la liquidité, la gestion des risques et le levier du FIA.

- Voir ci-avant les informations relatives à l'effet de levier et ci-dessous celles concernant le profil de risques.
- La SCPI Laffitte Pierre est un FIA à capital variable dont les conditions d'entrées et de sorties du capital sont prévues par la Note d'Information.

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).

Aucun actif de la SCPI ne fait l'objet à ce jour d'un traitement spécial du fait de sa nature non liquide.

PROFIL DE RISQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

Le risque lié au crédit : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette 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*, est fixé à 150 %.

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

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

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

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

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

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...).

PERSPECTIVES

Les perspectives de l'exploitation pour 2017 seront marquées, dans une conjoncture économique générale toujours incertaine, par :

- l'emploi des capitaux disponibles,
- la location des surfaces vacantes et la réalisation des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restructuration d'un immeuble significatif.

Enfin, l'adaptation du patrimoine sera poursuivie pour tenir compte des évolutions du marché locatif et des normes.

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

TABLEAUX ANNEXES

AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résultats financiers par part (en euros hors taxe)										
	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	28,00	91,39	27,98	86,84	25,75	93,20	25,60	81,92	22,22	62,57
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,01	0,03	0,01	0,03	0,01	0,04	0,02	0,06	0,92	2,59
Produits divers	2,63	8,58	4,23	13,13	1,87	6,76	5,63	18,02	12,37	34,84
Total	30,64	100,00	32,22	100,00	27,63	100,00	31,25	100,00	35,51	100,00
Charges										
Commissions de gestion	2,82	9,24	2,80	8,70	2,56	9,27	2,52	8,06	2,39	6,73
Autres frais de gestion	1,74	5,67	2,03	6,30	1,35	4,89	1,73	5,53	1,37	3,86
Entretien du Patrimoine	0,47	1,54	1,65	5,11	1,82	6,59	0,71	2,27	2,85	8,03
Charges locatives non récupérables	4,41	14,35	5,58	17,32	3,15	11,39	6,90	22,09	12,83	36,13
Sous total charges externes	9,44	30,81	12,06	37,43	8,88	32,14	11,86	37,95	19,44	54,75
Amortissements nets										
Patrimoine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions nettes										
Pour travaux	0,86	2,81	-0,05	-0,16	-0,24	-0,87	0,71	2,28	-1,26	-3,56
Autres	0,37	1,22	-0,22	-0,69	0,22	0,80	-0,23	-0,73	0,09	0,26
Sous total charges internes	1,23	4,03	-0,27	-0,85	-0,02	-0,07	0,48	1,55	-1,17	-3,30
Total	10,67	34,84	11,79	36,58	8,86	32,07	12,34	39,50	18,27	51,45
Résultat courant	19,97	65,16	20,43	63,42	18,77	67,93	18,91	60,50	17,24	48,55
Variation du report à nouveau	1,37	4,48	-0,09	-0,27	-1,23	-4,46	0,91	2,90	-0,76	-2,14
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	18,60	60,71	20,52	63,69	20,00	72,39	18,00	57,60	18,00	50,69
Revenus distribués après prélèvement libératoire	18,49	60,35	20,52	63,69	20,00	72,39	18,00	57,60	18,00	50,69

Emploi des fonds au 31 décembre 2016 (en euros)

Nature des éléments	Total au 31/12/2015 ⁽¹⁾	Depuis le début de l'année 2016	Total au 31/12/2016
Fonds collectes	406 189 618,54	97 859 051,82	504 048 670,36
+ Cessions d'immeubles ⁽²⁾	131 827 742,90	8 995 000,00	140 822 742,90
+ Divers (préciser)			
- Commission de souscription	- 17 837 818,78	- 10 741 768,83	- 28 579 587,61
- Honoraires d'arbitrages	- 3 554 933,29	- 284 875,00	- 3 839 808,29
- Honoraires d'investissements	- 1 244 470,05	-	- 1 244 470,05
- Frais sur emprunts	- 255 000,00	-	- 255 000,00
- Frais augmentation de capital (non récupérables)	- 126 499,38	- 18 205,96	- 144 705,34
- Achat d'immeubles (valeur d'apport)	- 485 882 955,43	- 117 177 896,05	- 603 060 851,48
- Frais d'acquisition (non récupérables)	- 8 891 311,72	- 5 206 724,87	- 14 098 036,59
- Frais de fusion (non récupérables)	- 152 842,39	-	- 152 842,39
- Divers			
Travaux immobilisés	- 10 519 919,76	-	- 10 519 919,76
Droits d'occupation	-	-	-
Agencements, aménagements	- 7 022,54	-	- 7 022,54
Immobilisations financières	- 706,68	-	- 706,68
Impôts sur plus-values	- 8 265 326,90	- 6 167,00	- 8 271 493,90
Immobilisations en cours	-	-	-
Engagements sur constructions	-	-	-
Plus-values distribuées	- 7 152 743,68	- 2 963 802,00	- 10 116 545,68
Sommes restant à investir avant amortissements	- 5 874 189,15	- 29 545 387,89	- 35 419 577,04
Amortissements des immobilisations	626 153,26	-	626 153,26
Amortissements des frais d'acquisition	-	-	-
Amortissements des honoraires d'arbitrages	-	-	-
Commissions de souscription sur augmentation de capital en cours	-	-	-
Emprunt	50 000 000,00	-	50 000 000,00
Total restant à investir après amortissements	44 751 964,10	- 29 545 387,89	15 206 576,21

(1) Depuis l'origine de la société.

(2) Prix de cession (impôts sur plus-values et honoraires d'arbitrage non déduits).

Valeurs comptables / de réalisation / de reconstitution

	31/12/2016 global en €	31/12/2016 par part en €	31/12/2015 par part en €	Écart 2015/2016 en %
Capitaux propres comptables	481 564 382,75	316,81	311,15	1,82
Non valeurs	-			
Provisions pour grosses réparations	4 063 773,13			
Valeur comptable des immeubles	470 138 886,81			
Valeur comptable des titres de participations et compte-courant	47 638 252,92			
Valeur de réalisation des immeubles	553 587 000,00			
Valeur de réalisation des titres	45 349 314,53			
Écart de réévaluation	81 159 174,80			
Valeur de réalisation	566 787 330,68	372,88	372,44	0,12
Frais d'acquisition des immeubles	42 008 380,89			
Frais de collecte	68 931 649,94			
Valeur de reconstitution brute	677 727 361,50	445,86	442,64	0,73
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
Valeur de reconstitution nette	677 727 361,50	445,86	442,64	0,73

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 14 JUIN 2017

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de Laffitte Pierre, clos le 31 décembre 2016.

Au cours de nos différentes réunions, la Société de Gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de notre Société.

Notre contrôle a porté plus particulièrement sur les points ci-après :

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Acquisitions

En emploi des capitaux disponibles, notre SCPI a acquis les actifs suivants au cours de l'année 2016 :

Localisation	Nature	Surface en m ²	Prix d'acquisition HD	Date d'achat
Bâtiment Oméga - ZAC des Ramassiers - Colomiers 31770	Commerces	3 799	6 870 684 €	23/03/2016
83, rue de Vesle - Reims 51100	Commerces	1 705	6 000 000 €	26/04/2016
Corsy Route de Galice Aix-en-Provence 13100	Bureau Commerces	Bureaux 2 602 Commerces 372	9 217 416 €	13/05/2016
35, rue Camille Desmoulins - Issy-les-Moulineaux 92130	Bureaux	2 099	9 500 000 €	17/06/2016
Portefeuille PRIMAVERA (en quote-part 25 %) Bonneveine - Marseille 13008 Croix Dampierre Zone de Saint-Memmi - Châlons-en-Champagne 51000	Surfaces Commerciales	20 835	46 392 796 €	30/09/2016
4, rue de Jussieu - Lyon 69002	Hôtel	4 281 80 chambres	22 700 000 €	21/12/2016
30, rue Jean Trinquet - Marseille 13002	Hôtel	4 760 142 chambres	16 497 000 €	21/12/2016

Nous prenons acte de ces investissements, pour un montant global de 122,2 M€ dont l'ensemble des caractéristiques techniques et financières nous ont été présentées par la Société de Gestion et qui sont conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI Laffitte Pierre.

Nous avons également demandé à la Société de Gestion de rester vigilante quant à la diversification des investissements. Nous constatons que votre SCPI vient d'acquérir pour la 1^{re} fois des parts de sociétés civiles immobilières et nous serons attentifs au suivi de ces investissements.

Arbitrages

Conformément aux autorisations obtenues en Assemblée Générale des associés, 5 actifs ont été cédés (totalemment ou partiellement) au cours de l'exercice 2016 :

Localisation	Surface par Lot ou total	Unités parkings	Date de cession	Prix de cession € HD	Écart entre la valeur d'expertise et le montant de la vente (en %)
2, rue Claude Chappe Saint-Didier-au-Mont-d'Or 69370	1 622 m ²	50 u	20/06/2016	1 530 000 €	6 %
1, allée de Londres - Les Ulis 91940	270 m ²	8 u	10/08/2016	340 000 €	7 %
4, rue Théodore Blanc - Bruges 33520	1 172 m ²	46 u	10/10/2016	1 200 000 €	33 %
Route du Jardin Alpin - Saint-Bon 73120	874 m ²	0 u	01/12/2016	4 300 000 €	187 %
Antelia 3 - Route de la Plaine de Gisy - Bièvres 91570	1 611 m ²	49 u	21/12/2016	1 625 000 €	8 %

Un honoraire d'arbitrage de 2,5 % HT du prix net de cession a été perçu par la Société de Gestion conformément aux statuts, soit 224 875 € HT.

Conformément aux règles fiscales applicables, les plus-values immobilières, dégagées sur ces cessions, ont donné lieu au règlement de l'impôt correspondant auprès du Trésor Public. Elles sont très limitées et feront l'objet d'un apurement l'an prochain.

Enfin, dans le droit fil de la stratégie d'adaptation du patrimoine, les autorisations d'arbitrages demandées portent sur les actifs suivants :

- 13, avenue Morane Saulnier à Vélizy-Villacoublay 78140
- 2323, chemin de Saint-Bernard à Vallauris 06220
- 87, rue Nationale à Lille 59000
- 52/58, avenue Aristide Briand à Bagneux 92220
- 87/89, rue du Gouverneur Général Éboué à Issy-les-Moulineaux 92130
- Technoparc des Prés - 33, allée Lavoisier à Villeneuve-d'Ascq 59650
- Parc d'activités Kennedy 1 5, avenue Rudolf Diesel - Bât. C à Mérignac 33700
- ZAC du Bois Briand 3 bis, rue d'Athènes à Nantes 44000
- « Le Gémellyon Sud » 59, boulevard Vivier Merle à Lyon 69003
- 47 bis, boulevard Vivier Merle (Parking) à Lyon 69003
- 259, rue de Paris à Montreuil 93100
- 4/6, rue Sadi Carnot à Bagnolet 93170

Il s'agit, à la fois, d'autorisations nouvelles et d'autorisations antérieures qu'il convient de renouveler.

Par ailleurs, une résolution spécifique vous est soumise en vue de décider de la répartition entre les associés, d'un montant de 2 € par part détenue au moment de la distribution prélevé sur le compte plus-values pour compléter les produits d'exploitation courants.

Patrimoine au 31/12/2016

Dans ce contexte et compte tenu de ces différentes opérations, les caractéristiques du patrimoine de notre SCPI sont les suivantes au 31/12/2016 :

Répartition du patrimoine immobilier en % de la valeur

	Activité	Bureaux	Locaux commerciaux	Total
Paris	0,00 %	8,83 %	5,08 %	13,91 %
Région parisienne	0,75 %	37,62 %	5,74 %	44,11 %
Province	0,74 %	18,74 %	22,49 %	41,98 %
Total	1,49 %	65,19 %	33,32 %	100,00 %

GESTION DES IMMEUBLES LOCATIFS

Notre Conseil de Surveillance s'est attaché à suivre, avec la collaboration étroite de la Société de Gestion, l'évolution du patrimoine immobilier de notre Société.

Les décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que les modifications apportées à la situation locative des immeubles, ont été régulièrement portées à notre connaissance.

Le taux d'occupation financière s'élève au 31 décembre 2016 à 87,65 % contre 87,46 % au 31/12/2015, compte tenu, notamment, de la libération d'un actif important situé à Asnières-sur-Seine.

Nous avons rappelé à la Société de Gestion la nécessité de mettre en œuvre l'ensemble des mesures pour redresser le taux d'occupation afin d'assurer la bonne tenue de l'exploitation de la SCPI.

Nous avons bénéficié également de différentes informations sur les conditions de recouvrement des sommes dues par les locataires.

Le taux de dotation aux provisions pour créances douteuses rapporté aux loyers facturés s'établit au 31 décembre 2016 à 0,87 % (contre 1,07 % au 31/12/2015). Nous avons rappelé à la Société de Gestion l'attention permanente qu'il convient de porter aux impayés et au suivi attentif des contentieux.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 3 211 443,06 € de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 650 574,76 €.

Notre Société a provisionné au titre de la provision pour grosses réparations la somme de 1 500 000 € sur l'exercice clos le 31 décembre 2016, et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions et, notamment, faire face aux travaux nécessaires sur les actifs vacants.

Le montant total de la provision pour grosses réparations représente ainsi au 31 décembre 2016 un montant total de 4 063 773,13 € contre 5 775 216,19 € en 2015.

COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux de Laffitte Pierre qui vous sont présentés après vérification du Commissaire aux comptes, ont fait l'objet d'un examen de la part de notre Conseil.

Le résultat de l'exercice 2016 s'établit à 23 368 282,72 € soit 17,26 € par part de pleine jouissance au 31/12/2015 contre 22 512 939,09 € et 18,90 € par part de pleine jouissance au 31/12/2015.

Nous avons rappelé à la société de gestion la nécessité de tout mettre en œuvre pour remonter le résultat par part.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 26 467 247,44 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 3 098 964,72 €, elle convient de répartir aux associés une somme de 24 376 774,49 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 2 090 472,94 €.

Il est proposé, par la Société de Gestion, de répartir entre les associés la somme de 24 376 774,49 €, soit 18 € par part de pleine jouissance au 31/12/2016 contre 21 430 746 €, soit 18 € par part de pleine jouissance au titre de l'exercice précédent. Il est précisé que cette distribution a été complétée, en 2016, par une distribution de plus-values de 2 € par part.

Il est ainsi proposé d'amener le report à nouveau à 1,38 € par part au 31/12/2016, soit 2 090 472,95 € au total. Le report à nouveau représente ainsi 0,83 mois de distribution en intégrant la distribution de plus-values.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de cette proposition de distribution.

La rémunération perçue par le gérant, au titre de la gestion immobilière et administrative, est de 3 240 811,12 €, soit 9 % HT du montant des recettes locatives hors taxes de la société et des produits financiers en application de l'article 21 des statuts.

MARCHÉ DES PARTS

Le montant de la collecte s'élève à 108 283 960 € et un volume de 10 424 908,18 € pour les retraits sur l'année 2016.

Il convient de noter que la SCPI Laffitte Pierre a été référencée par six compagnies d'assurances.

* Article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE ET VALEUR DE LA PART

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 3 mars 2017 du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2016 par DTZ VALUATION FRANCE ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de Gestion, servant de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2016 à :

	31/12/2016 global en €	31/12/2016 par part en €	31/12/2015 par part en €	Écart 2015/2016 en %
Capitaux propres comptables	481 564 382,76	316,81	311,15	1,82
Valeur de réalisation	566 787 330,68	372,88	372,44	0,12
Valeur de reconstitution	677 727 361,51	445,86	442,64	0,73

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats des 5 membres du Conseil de Surveillance suivants arrivent à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2016 :

- M. Jean-Philippe RICHON
- M. Patrick JEAN
- M. Hugues THIBAUT de MENONVILLE
- M. Jean VILLEMINOT
- SURAVENIR représentée par Bernard LE BRAS

Ces membres ont fait part de leur souhait d'être à nouveau candidat à un poste au Conseil de Surveillance, à l'exception de Monsieur Hugues THIBAUT de MENONVILLE qui n'a pas souhaité être à nouveau candidat.

Par ailleurs, la Société de Gestion nous a indiqué avoir enregistré les candidatures suivantes à un poste de membres du Conseil de Surveillance :

- M. Richard VEBER

Nous vous précisons ainsi que 5 postes sont à pourvoir pour 4 demandes de renouvellement et d'une nouvelle candidature reçue.

VISITE DU PATRIMOINE

Il est rappelé que le Conseil de Surveillance a visité les actifs situés 8, rue Rouget de l'Isle à Issy-les-Moulineaux et 205, rue Jean-Jacques Rousseau à Issy-les-Moulineaux, lors de sa réunion du 10 novembre 2016.

CHANGEMENT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION STATUTAIRE DE LA SCPI LAFFITTE PIERRE, SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Nous avons été pleinement informés du projet de restructuration des entités du groupe AEW, tel qu'il vous a été présenté par la Société de Gestion, suite au partenariat noué entre NATIXIS GLOBAL ASSET MANAGEMENT et LA BANQUE POSTALE.

L'objectif de cette restructuration est de créer une unique Société de Gestion française, sous la dénomination sociale « AEW CILOGER », regroupant les activités des quatre sociétés françaises du groupe, à savoir : AEW Europe, AEW Europe SGP, NAMI - AEW Europe et CILOGER.

Pour ce faire, il est envisagé notamment la fusion-absorption de NAMI - AEW Europe, Société de Gestion de la SCPI, par CILOGER (RCS Paris 329 255 046). La gérance de votre SCPI sera, par voie de conséquence, transférée et réalisée désormais par CILOGER qui sera renommée « AEW CILOGER ».

Il vous est ainsi proposé en conséquence de (i) statuer sur le changement de Société de Gestion et de nommer CILOGER, sous sa nouvelle dénomination sociale « AEW CILOGER », en remplacement de la Société NAMI - AEW Europe, sous réserve de la réalisation des opérations de restructuration telles que présentées par la Société de Gestion et (ii) procéder à la modification de l'article 18 des statuts y afférent.

Le Conseil de Surveillance a décidé d'émettre un avis favorable sur les résolutions proposées dès lors qu'elles lui paraissent préserver les intérêts des associés de la SCPI.

PRÉCISION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

Nous avons été pleinement informés de la proposition faite par la Société de Gestion de préciser la stratégie d'investissement telle que mentionnée dans la note d'information de la SCPI afin qu'elle couvre expressément l'acquisition de tous types de résidences services gérées (seniors, étudiants, tourisme, ...) à titre de diversification.

Cette précision nous semble nécessaire compte tenu des investissements envisagés par la Société de Gestion.

AUGMENTATION DU MONTANT MAXIMAL DU CAPITAL STATUTAIRE

Nous avons enfin été informés de la proposition faite par la Société de Gestion de modifier le montant maximal du capital pouvant être atteint sur décision de la Société de Gestion, tel qu'il figure à l'article 7 des statuts pour le porter de 400 000 000 € à 800 000 000 €.

Cette proposition nous semble nécessaire et pertinente compte tenu du montant du capital effectif à ce jour (environ 350 M € au 31/12/2016) et des possibilités de développement de notre SCPI.

D'une manière générale, les documents qui vous sont présentés n'appellent aucun commentaire particulier de notre part, quant à leur régularité. En conséquence, nous vous invitons à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à notre approbation.

Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur Jean-Philippe RICHON
Le Président du Conseil de Surveillance

Achévé de rédiger le 28/03/2017

COMPTES DE L'EXERCICE

40

État du patrimoine

41

*Analyse de la variation
des capitaux propres*

42

Compte de résultat

43

Annexe aux comptes

45

Immobilisations locatives

45

*Tableau récapitulatif
des placements immobiliers*

46

*Inventaire détaillé
des placements immobiliers*

48

État des provisions

48

État des créances et des dettes

48

Affectation du résultat



État du patrimoine (au 31/12 en euros)

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	466 913 415,52	553 587 000,00	401 126 148,66	477 516 666,67
Agencements et installations	3 225 471,29		3 279 339,91	
Immobilisations en cours	-			
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles	-		-	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 4 063 773,13		- 5 775 216,19	
Autres provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	37 478 556,11	35 189 617,72		
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-		
Provisions pour risques et charges				
Total I	503 553 669,79	588 776 617,72	398 630 272,38	477 516 666,67
Placements immobiliers				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	10 159 696,81	10 159 696,81		
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
Total II (Immobilisations financières)	10 159 696,81	10 159 696,81	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé		-		-
Immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	706,69	706,69	706,69	706,69
Créances				
Locataires et comptes rattachés	4 387 074,84	4 387 074,84	4 207 083,53	4 207 083,53
Autres créances	13 182 592,90	13 182 592,90	17 804 627,68	17 804 627,68
Provisions pour dépréciation des créances	- 818 751,07	- 818 751,07	- 717 086,80	- 717 086,80
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Fonds de remboursement	-	-	-	-
Autres disponibilités	2 145 856,45	2 145 856,45	5 294 419,68	5 294 419,68
Provisions générales pour risques et charges	- 38 000,00	- 38 000,00	- 13 000,00	- 13 000,00
Dettes				
Dettes financières	- 29 312 426,44	- 29 312 426,44	- 5 262 004,02	- 5 262 004,02
Dettes d'exploitation	- 8 111 539,43	- 8 111 539,43	- 10 287 289,38	- 10 287 289,38
Dettes diverses	- 14 557 906,14	- 14 557 906,14	- 10 316 676,94	- 10 316 676,94
Total III	- 33 122 392,20	- 33 122 392,20	710 780,44	710 780,44
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	973 408,35	973 408,35	1 147 836,91	1 147 836,91
Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
Total IV	973 408,35	973 408,35	1 147 836,91	1 147 836,91
Capitaux propres comptables	481 564 382,75		400 488 889,73	
Valeur estimée du patrimoine⁽¹⁾		566 787 330,68		479 375 284,02

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-78 de la partie législative du Code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres (au 31/12/2016 en euros)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	296 037 370,00		53 573 210,00	349 610 580,00
Capital en cours de souscription	-		-	-
Primes d'émission				
Primes d'émission	82 133 209,51		44 285 841,82	126 419 051,33
Primes d'émission en cours de souscription	-		-	-
Prélèvements sur primes d'émission	-28 145 614,93		-16 486 049,01	-44 631 663,94
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation	-		-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	-		-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	21 748 196,04		192 091,48	21 940 287,52
Prime de fusion	33 106 708,01			33 106 708,01
Prélèvement sur prime de fusion	- 6 971 053,11			- 6 971 053,11
Réserve distribuable	-		518 890,51	518 890,51
Report à nouveau	1 497 881,12	1 082 193,09		2 580 074,21
Résultat en instance d'affectation	-	-		-
Résultat de la période				
Résultat de la période	22 512 939,09	- 22 512 939,09	23 368 282,72	23 368 282,72
Acomptes sur distribution	- 21 430 746,00	21 430 746,00	- 24 376 774,50	- 24 376 774,50
Total général	400 488 889,73		81 075 493,02	481 564 382,75



Compte de résultat (en euros)				
Charges (hors taxes)	Exercice 2016		Exercice 2015	
	31/12/2016	Totaux partiels	31/12/2015	Totaux partiels
Charges immobilières		16 729 104,17		11 936 446,11
Charges ayant leur contrepartie en produits	10 969 100,65		8 950 393,42	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	650 574,76		199 791,85	
Grosses réparations	3 211 443,06		650 394,22	
Autres charges immobilières	1 897 985,70		2 135 866,62	
Charges d'exploitation de la société		21 870 813,44		12 232 606,92
Honoraires de gérance	3 240 811,12		2 997 022,71	
Frais d'actes et de contentieux	49 392,20		44 539,24	
Publicité, publications	107 767,02		105 186,05	
Impôts et taxes	338 671,25		262 214,22	
Autres charges d'exploitation	16 352 187,01		7 005 295,55	
Dotations aux amortissements				
Honoraires de constitution	-		-	
Honoraires d'arbitrages	-		-	
Frais d'acquisition	-		-	
Aménagements et installations	-		-	
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	256 984,84		318 349,15	
Provisions pour grosses réparations	1 500 000,00		1 500 000,00	
Provisions pour éventualités diverses	-		-	
Provisions pour risques et charges	25 000,00		-	
Charges financières	480 735,89	480 735,89	724 426,11	724 426,11
Charges exceptionnelles		-		-
Commissions de souscription	-		-	
Autres charges exceptionnelles	-		-	
Frais de fusion				
Total des charges	39 080 653,50	39 080 653,50	24 893 479,14	24 893 479,14
Solde créditeur = bénéfice	23 368 282,72	23 368 282,72	22 512 939,09	22 512 939,09
Total général	62 448 936,22	62 448 936,22	47 406 418,23	47 406 418,23

Compte de résultat (en euros)				
Produits (hors taxes)	Exercice 2016		Exercice 2015	
	31/12/2016	Totaux partiels	31/12/2015	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		57 826 232,35		46 142 000,94
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	29 699 760,88		29 720 981,77	
Charges locatives facturées	7 075 787,95		5 566 868,72	
Charges contractuelles facturées	3 893 312,70		3 383 771,17	
Produits annexes	403 159,06		764 860,52	
Transfert de charges	16 754 211,76		6 705 518,76	
Autres produits d'exploitation		3 366 763,63		1 242 040,37
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	155 320,57		504 646,15	
Provisions pour grosses réparations	3 211 443,06		650 394,22	
Provisions pour éventualités diverses	-		-	
Provisions pour risques et charges	-		87 000,00	
Produits financiers		1 251 858,40		22 370,96
Produits financiers	1 251 858,40		22 370,96	
Produits exceptionnels		4 081,84		5,96
Transfert de charges	-		-	
Produits exceptionnels divers	4 081,84		5,96	
Total des produits	62 448 936,22	62 448 936,22	47 406 418,23	47 406 418,23
Solde débiteur = perte				
Total général	62 448 936,22	62 448 936,22	47 406 418,23	47 406 418,23

ANNEXE AUX COMPTES

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 99-06 du CRC du 23 juin 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995, tels qu'intégrés dans le plan comptable applicable aux SCPI.

1- FAITS SIGNIFICATIFS

La SCPI Laffitte Pierre a acquis six actifs en 2016 représentant un investissement total de 70 785 100 €.

Les cessions de 5 actifs ont été réalisées pour un total de 8 995 000 €.

Le 30 septembre 2016 la SCPI Laffitte Pierre a pris une participation de 25 % dans le capital de deux sociétés : SCI Marveine et SCI Élysées-Chalons, représentant un investissement total de 46 392 796 €.

Les souscriptions au capital variable de la SCPI Laffitte Pierre se sont élevées à 108 283 960 € (prime d'émission incluse) pour 10 424 908,18 € de retraits. Soit une augmentation nette du capital de 97 859 051,82 € (prime d'émission incluse). Cette augmentation de capital a généré une commission de souscription acquise à la société de gestion de 10,171 % TTC au taux de TVA en vigueur pour un montant hors taxes de 10 741 769 € constatée dans les comptes de l'exercice 2016.

2- INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

a- La valeur vénale des immeubles locatifs

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société DTZ EUREXI nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 20 juin 2013 pour 4 ans. Au titre de l'exercice écoulé, DTZ EUREXI a procédé à la détermination des valeurs vénales des actifs détenus.

Les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- Méthode dite « par comparaison » : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.
- Méthode dite « par le revenu » : elle est réalisée par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché.

- Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

b- Présentation du plan d'entretien et des méthodes ayant servi à son élaboration

Le plan d'entretien, réalisé fin 2013 par AEW Europe, est établi sur la base des rapports transmis par les gestionnaires techniques des immeubles (principales sociétés d'administration de biens de la place) et couvre la période 2014/2023.

Les travaux d'entretien référencés dans ce plan concernent principalement les grosses réparations liées aux éléments du clos/couvert et aux équipements techniques, ainsi que les mises en conformité obligatoires.

Des estimations de travaux de remise en état des locaux suite à des départs de locataires viennent compléter les travaux d'entretien pour l'élaboration du plan.

Ces projections de travaux sont réalisées à partir de simulations de libérations de surfaces, basées sur les congés d'ores et déjà reçus, les échéances des baux en cours et la fréquence de rotation théorique des locataires ; les ratios de travaux sont quant à eux établis afin de permettre de relouer les locaux dans les meilleurs délais à des conditions de marché.

3- INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2016

Placements immobiliers

Immobilisations locatives

• Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à la valeur d'apport à Laffitte Pierre, des actifs des SCPI absorbées. Ces valeurs d'apport correspondant aux valeurs d'expertise sont augmentées des travaux ayant le caractère d'immobilisations.

Elles ne font pas l'objet d'amortissement.

• Agencements et installations

Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables, réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation. Seuls sont amortis les agencements et installations sur sol d'autrui sur la durée du bail.

Immobilisations financières contrôlées

Les titres des SCI contrôlées sont valorisées sur la base des comptes établis au 31 décembre. Il est retenu le montant de l'actif net comptable de ces sociétés majoré ou minoré des plus ou moins-values latentes déterminées sur les actifs immobiliers à partir des valeurs d'expertises.

Au 31 décembre 2016, la valorisation est la suivante :

Calcul de l'actif net (en euros HT)				
	Marveine		Élysées-Châlons	
	Valeur comptable	Valeur estimée	Valeur comptable	Valeur estimée
Immeubles et titres	87 577 257	86 700 663	19 203 146	19 011 280
Créances	25 364 325	2 106 178	1 409 474	1 039 860
Dépôts à vue	2 884	3 091 279	76 780	37 105
Provisions	-	33 106	-	-
Dettes envers les établissements de crédit	-	-	-	-
Autres emprunts	141 466 881	39 592 763	21 679 602	396 792
Dépôts de garantie reçus	1 347 168	1 346 715	701 119	670 344
Autres dettes d'exploitation	2 612 145	1 734 199	1 154 155	1 022 009
Différence de valorisation	75 995 191	69 731 250	46 083 096	46 988 720
Valeur	43 513 464	118 922 585	43 237 620	64 987 820
Quote-part Laffitte Pierre	10 878 366	29 730 641	43 238	5 458 977
Compte-courant	30 051 292	9 899 042	5 419 900	99 198
Valorisation	40 929 658	39 629 683	5 463 138	5 558 175

Avances en compte-courant et créances rattachées aux titres financiers contrôlés

Figurent dans ce poste les créances rattachées aux titres financiers contrôlés.

Provisions liées aux placements immobiliers

Figure dans cette rubrique la provision pour grosses réparations qui est destinée à faire face aux dépenses à engager, au cours des années à venir, pour le maintien en bon état locatif de l'ensemble du patrimoine immobilier ; elle est dotée chaque année en fonction du plan d'entretien sous déduction de la provision préalablement constatée.

Autres actifs et passifs d'exploitation

Actifs immobilisés

Les immobilisations financières sont constituées des dépôts et cautionnements.

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer,
- des créances sur l'État,
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant HT de la créance, sous déduction du dépôt de garantie,
- des créances sur cessions d'immeubles.

Les valeurs de placement et disponibilités représentent la contrepartie des dépôts de garantie reçus des locataires et des provisions ayant la nature de capitaux propres ainsi que le fonds de roulement et les capitaux disponibles à

l'investissement. Ces sommes sont placées en comptes à terme ou certificats de dépôt, à taux fixe.

Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives.

Dettes financières

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux.

Laffitte Pierre a souscrit auprès de la Banque Palatine et de LCL un emprunt de 50 000 000 € d'une durée de 7 ans. Il s'agit d'un crédit revolving renouvelable trimestriellement au taux Euribor 3 mois (ou 0 si négatif) + 1,50 % pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 0,60 %.

Cette emprunt est accompagné d'une facilité de caisse accordée de 20 000 000 € au taux Euribor 3 mois (ou 0 si négatif) + 1 %.

Laffitte Pierre a souscrit un cap à 1 %. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt et le taux de couverture est de 70 % de l'ensemble de l'emprunt.

Au 31 décembre 2016, la possibilité de tirage est de 30 000 000 €, un tirage de 20 000 000 € est en cours.

Dettes d'exploitation

Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public.

Dettes diverses

Sont regroupées les charges à payer et provisions à verser aux syndicats et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

La Valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice.

Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés par les commissions de souscription sur augmentations de capital, les frais d'acquisition des immeubles ainsi que les coûts de montage de l'emprunt.

Les prélèvements sur primes de fusion sont représentés par la reconstitution de la provision pour grosses réparations, du report à nouveau suite à la fusion de 2001, des frais de cette dernière ainsi que des frais d'acquisition des immeubles et la commission d'arrangement de l'emprunt.

Suite aux modifications de l'imposition des plus-values dégagées sur les cessions d'immeubles, il a été décidé de comptabiliser l'impôt dû en moins du compte plus-values de cession conformément à la modification statutaire intervenue lors de l'assemblée générale du 23 juin 2004.

La commission de souscription acquise à la société de gestion au titre des souscriptions au 31/12/16 s'élève à 11 013 128 € TTC.

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers,

les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

Autres produits d'exploitation

Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature.

Produits financiers

Ils correspondent aux intérêts générés par les placements de trésorerie.

Charges immobilières

Elles comprennent les charges d'entretien et de grosses réparations effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, taxes bureaux, taxes foncières notamment).

Les grosses réparations effectuées figurant en charges immobilières n'ont pas d'impact sur le résultat puisqu'elles ont en contrepartie une reprise de provision d'un montant équivalent.

Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 9 % sur le montant des loyers HT, produits locatifs annexes et produits financiers encaissés, diminués des créances irrécouvrables.

Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt.

Engagements Hors Bilan

Les cautions reçues en lieu et place des dépôts de garantie, ou en complément, s'élèvent à 3 531 640,18 €.

Dans le cadre de l'emprunt, il a été donné aux banques une promesse d'hypothèque sur 5 immeubles ainsi qu'un LTV de 15 % des actifs.

Rémunération de la société de gestion

Il convient de noter que les frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société de gestion ou intervenant par voie de succession ou donation n'ont pas fait l'objet de l'indexation prévue à l'article 21 des statuts.

Immobilisations locatives (au 31 décembre 2016 en euros)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	395 683 272,20	70 785 100,00	4 997 833,14	461 470 539,06
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	5 442 876,46			5 442 876,46
Agencements et aménagements	3 279 339,91	-	53 868,62	3 225 471,29
Constructions sur sol d'autrui	-		-	-
Agencements et aménagements sur sol d'autrui	-		-	-
Constructions en cours	-			-
TOTAL	404 405 488,57	70 785 100,00	5 051 701,76	470 138 886,81

Tableau récapitulatif des placements immobiliers (en euros)

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Récapitulation des placements immobiliers				
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	320 048 524,15	390 077 000,00	298 635 032,60	360 896 666,67
Locaux d'activités	7 520 266,03	8 925 000,00	7 520 266,03	8 825 000,00
Commerces	119 770 298,01	130 070 000,00	75 396 522,70	84 400 000,00
Complexes touristiques hôteliers	14 106 450,87	24 472 000,00	14 106 450,87	23 350 000,00
Parkings	25 000,00	43 000,00	25 000,00	45 000,00
Total	461 470 539,06	553 587 000,00	395 683 272,20	477 516 666,67
Agencements et aménagements				
Agencements et aménagements	8 668 347,75		8 722 216,37	
Agencements et aménagements sur sol d'autrui	-		-	
Total	8 668 347,75	-	8 722 216,37	-
Total en euros	470 138 886,81	553 587 000,00	404 405 488,57	477 516 666,67

Inventaire détaillé des placements immobiliers (en euros)

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimés	Valeurs comptables	Valeurs estimés
Bureaux	334 301 201,80	400 570 000,00	306 941 578,87	365 141 666,67
40, avenue Hoche - Paris 8 ^e	2 820 306,82	7 450 000,00	2 820 306,82	6 750 000,00
32, avenue Georges V - Paris 8 ^e	1 410 153,41	2 750 000,00	1 410 153,41	2 550 000,00
20 bis, rue Lafayette - Paris 9 ^e	5 945 511,67	10 850 000,00	5 945 511,67	10 100 000,00
68, rue d'Hauteville - Paris 10 ^e	3 048 980,34	9 700 000,00	3 048 980,34	8 400 000,00
5, rue Alexandre Parodi - Paris 10 ^e	3 243 169,91	7 500 000,00	3 243 169,91	7 000 000,00
6/8, rue Eugène Oudiné - Paris 13 ^e	4 549 967,79	8 550 000,00	4 549 967,79	7 920 000,00
128, avenue de Suffren - Paris 15 ^e	2 225 755,65	4 450 000,00	2 225 755,65	4 200 000,00
135, rue de la Pompe - Paris 16 ^e	3 125 000,00	6 000 000,00	3 125 000,00	5 300 000,00
Le Belvédère A D - 118/130, avenue Jean Jaurès - Paris 19 ^e	25 000,00	43 000,00	25 000,00	45 000,00
Le Bois de Jouy - ZAC de Metz 3, rue du Petit Robinson - Bât. E - Jouy-en-Josas 78350	1 576 783,85	1 380 000,00	1 576 783,85	1 370 000,00
Le Pégoud - 13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	5 823 552,46	2 900 000,00	5 823 552,46	3 600 000,00
Le Nungesser 13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	1 366 959,57	967 000,00	1 366 959,57	1 066 666,67
1, allée de Londres - Villejust 91140	674 224,19	840 000,00	913 668,75	1 150 000,00
163, quai du Docteur Dervaux - Asnières-sur-Seine 92600	18 590 000,00	11 700 000,00	18 590 000,00	11 700 000,00
Paris Sud - 52/58, avenue Aristide Briand - Bagneux 92220	2 439 184,28	3 500 000,00	2 439 184,28	3 700 000,00
74, rue du Château - Boulogne-Billancourt 92100	2 225 755,65	3 600 000,00	2 225 755,65	3 500 000,00
Espace Galliéni 148/156, rue Galliéni - Boulogne-Billancourt 92100	3 201 429,36	5 500 000,00	3 201 429,36	5 800 000,00
Fanfan la Tulipe 40, rue Fanfan la Tulipe - Boulogne-Billancourt 92100	19 700 000,00	22 900 000,00	19 700 000,00	21 600 000,00
Les Fauvelles - 47/49, rue des Fauvelles - Courbevoie 92400	16 575 000,00	19 850 000,00	16 575 000,00	19 750 000,00
Technopolis B6 205, rue Jean-Jacques Rousseau - Issy-les-Moulineaux 92130	3 601 707,13	6 400 000,00	3 601 707,13	6 400 000,00
87/89, rue du Gouverneur Général Éboué - Issy-les-Moulineaux 92130	2 576 388,39	3 200 000,00	2 576 388,39	3 100 000,00
35, rue Camille Desmoulins - Issy-les-Moulineaux 92130	9 500 000,00	10 800 000,00	-	-
26, rue Anatole France - Levallois-Perret 92300	5 541 145,27	9 100 000,00	5 541 145,27	9 100 000,00
60, rue Étienne Dolet - Malakoff 92240	3 892 789,70	5 700 000,00	3 898 605,20	5 700 000,00
40, rue Gabriel Crié - Malakoff 92240	2 303 226,45	1 650 000,00	2 303 226,45	1 700 000,00
55, avenue Aristide Briand - 5, rue Barbès - Montrouge 92120	20 506 000,00	23 300 000,00	20 506 000,00	22 100 000,00
182, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine 92200	5 472 207,71	9 100 000,00	5 472 207,71	8 550 000,00
122, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine 92200	3 830 000,00	4 650 000,00	3 830 000,00	4 300 000,00
Gay Lussac - 18/22, rue Édouard Herriot - Le Plessis-Robinson 92350	3 057 571,52	3 400 000,00	3 057 571,52	3 550 000,00
Tour Franklin - 100/101, terrasse Boieldieu - Puteaux 92800	6 431 543,70	6 450 000,00	6 431 543,70	6 300 000,00
Le Réaltys 20 bis, jardin Boieldieu - La Défense 8 - Puteaux 92800	12 687 500,00	15 000 000,00	12 687 500,00	16 500 000,00
Le Concerto - 21, avenue de Colmar - Rueil-Malmaison 92500	14 335 000,00	14 900 000,00	14 335 000,00	14 300 000,00
Alfred Nobel - 4, rue Marcel Monge - Suresnes 92150	3 014 679,32	4 625 000,00	3 014 679,32	4 500 000,00
33, rue Benoît Malon - Suresnes 92150	1 463 510,57	3 100 000,00	1 463 510,57	3 000 000,00
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	13 900 000,00	11 500 000,00	13 900 000,00	12 200 000,00
Le Carnot 2 - 4/6, rue Sadi Carnot - Bagnolet 93170	3 080 274,85	3 300 000,00	3 080 274,85	3 400 000,00
Le Méliès - 259, rue de Paris - Montreuil 93100	2 056 533,58	3 400 000,00	2 056 533,58	3 300 000,00
Maille Nord - 9/10, porte de Neuilly - Noisy-le-Grand 93160	4 680 184,83	3 400 000,00	4 680 184,83	3 600 000,00
Portes de Paris - 1/3, rue des Remparts - Noisy-le-Grand 93160	1 295 816,65	1 550 000,00	1 295 816,65	1 550 000,00
Bureaux de L'Aqueduc - 18, avenue Carnot - Cachan 94230	5 128 079,68	7 450 000,00	5 128 079,68	7 550 000,00
Parc Sophia Antipolis - 2323, chemin de Saint Bernard - Vallauris 06220	655 530,77	1 050 000,00	655 530,77	1 050 000,00
Le Cézanne - ZAC de la Duranne 155, rue Louis de Broglie - Aix-en-Provence 13100	1 299 196,44	1 700 000,00	1 299 196,44	1 650 000,00
Le Décisium 1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2 - Aix-en-Provence 13100	1 484 648,54	1 900 000,00	1 484 648,54	1 900 000,00
Route de Galice - Aix-en-Provence 13100	9 217 416,00	9 300 000,00	-	-
Zac de Bonneveine - 82, avenue de Hambourg - Marseille 13008	4 638 371,80	4 600 000,00	4 638 371,80	4 600 000,00

Inventaire détaillé des placements immobiliers (en euros)

	Exercice 2016		Exercice 2015	
	Valeurs comptables	Valeurs estimés	Valeurs comptables	Valeurs estimés
2, boulevard de Strasbourg - Toulouse 31000	1 219 592,14	3 100 000,00	1 219 592,14	3 000 000,00
Basso Cambou - 12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 - Toulouse 31100	1 745 909,18	2 140 000,00	1 745 909,18	2 000 000,00
Parc des Sept Deniers 78, chemin des Sept Deniers - Toulouse 31000	800 357,34	1 350 000,00	800 357,34	1 350 000,00
13, rue Paulin Talabot - Toulouse 31100	2 103 796,44	2 180 000,00	2 103 796,44	2 250 000,00
36, rue Jacques Babinet - Toulouse 31100	1 447 835,86	750 000,00	1 447 835,86	1 240 000,00
ZAC de la Grande Borde - 12, avenue de l'Occitane - Labège 31670	472 591,95	650 000,00	472 591,95	650 000,00
75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (2 ^e) - Balma 31130	3 806 168,69	3 250 000,00	3 806 168,69	3 200 000,00
ZAC des Ramassiers - Bât Omega - Colomiers 31770	6 870 684,00	7 000 000,00	-	-
Plaza 2 - 2, place Ravezies et rue Émile Counord - Bordeaux 33000	14 975 000,00	15 200 000,00	14 975 000,00	15 200 000,00
Parc Kennedy - Parc d'activités Kennedy 1 5, avenue Rudolf Diesel - Bât. C - Mérignac 33700	691 102,62	1 000 000,00	691 102,62	1 080 000,00
Parc Château Rouquey - Parc d'activités du Château Rouquey Nord Mérignac Space - 14, rue Euler - Mérignac 33700	478 255,27	600 000,00	478 255,27	630 000,00
Le Bois Briand - 8, rue de la Garde - Nantes 44000	434 479,70	430 000,00	434 479,70	450 000,00
Le Delta - ZAC du Bois Briand 3 bis, rue d'Athènes - Nantes 44000	533 571,56	480 000,00	533 571,56	530 000,00
83, rue de Vesle - Reims 51100	6 000 000,00	6 000 000,00	-	-
87, rue Nationale - Lille 59000	777 489,99	1 250 000,00	777 489,99	1 250 000,00
27, allée du Chargement - Villeneuve-d'Ascq 59650	2 351 384,85	2 350 000,00	2 351 384,85	2 375 000,00
Technoparc des Prés 33, allée Lavoisier - Villeneuve-d'Ascq 59650	518 326,66	750 000,00	518 326,66	750 000,00
Plaza II - rue de l'Harmonie - Villeneuve-d'Ascq 59650	9 200 000,00	9 300 000,00	9 200 000,00	9 200 000,00
Le Gemellyon - 59, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	4 144 117,84	8 025 000,00	4 144 117,84	7 475 000,00
Le Gemellyon - 57, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	7 000 000,00	7 950 000,00	7 000 000,00	7 600 000,00
Le Bonnel - 20, rue de La Villette - Lyon 69003	12 722 496,00	16 260 000,00	12 722 496,00	15 810 000,00
Europarc Bât. 3 - Parc Technologique de Lyon 2, place Berthe Morisot - Bât. B3 - Saint-Priest 69800	4 791 983,86	3 900 000,00	4 791 983,86	4 150 000,00
ZAC de Feuilly 284, avenue Alexandre Borodine - Bât. A et B - Saint-Priest 69800	7 000 000,00	5 700 000,00	7 000 000,00	5 700 000,00
Locaux d'activité	7 670 127,39	8 925 000,00	7 670 127,39	8 825 000,00
Parc Épi-d'Or - 24/32, avenue de l'Épi-d'Or - Villejuif 94800	3 040 605,91	4 475 000,00	3 040 605,91	4 375 000,00
Bâtiment A et B - ZA de la Pesselière 1, rue de Vaucanson - Bât. A - Mions 69780	3 131 521,48	3 050 000,00	3 131 521,48	3 050 000,00
Bâtiment H - ZA de la Pesselière 2, rue de Vaucanson - Bât. H - Mions 69780	1 498 000,00	1 400 000,00	1 498 000,00	1 400 000,00
Commerces	72 364 034,16	79 420 000,00	73 187 258,85	80 200 000,00
2, rue de la Pépinière - Paris 8 ^e	8 000 000,00	10 200 000,00	8 000 000,00	9 900 000,00
204/206, rue de la Convention - Paris 15 ^e	12 700 000,00	13 200 000,00	12 700 000,00	13 000 000,00
C.C. Maine-Montp. - 66, boulevard du Montparnasse - Paris 14 ^e	1 029 030,87	2 570 000,00	1 029 030,87	2 550 000,00
11/21, avenue du Maréchal Juin - Carrières-sur-Seine 78420	17 016 491,80	15 100 000,00	17 016 491,80	15 100 000,00
Cour des Maréchaux - Mulhouse 68100	4 764 031,79	7 550 000,00	4 764 031,79	7 500 000,00
27, rue de la République - Rouen 76000	434 479,70	550 000,00	434 479,70	550 000,00
23, rue Gambetta - Mantes-la-Jolie 78200	5 500 000,00	5 850 000,00	5 500 000,00	5 850 000,00
19, rue Alsace Lorriane - Toulouse 31000	9 200 000,00	11 000 000,00	9 200 000,00	10 500 000,00
Bagatelle - 4 bis, rue des Bourets - Suresnes 92150	13 720 000,00	13 400 000,00	13 720 000,00	13 750 000,00
Complexes touristiques hôteliers	55 803 523,46	64 672 000,00	16 606 523,46	23 350 000,00
Le Roy René - 24, boulevard du Roi René - Aix-en-Provence 13100	4 192 347,98	9 372 000,00	4 192 347,98	8 250 000,00
Lav Avoriaz - Morzine 74110	12 414 175,48	15 100 000,00	12 414 175,48	15 100 000,00
2/4, rue Jussieu - Lyon 69002	22 700 000,00	22 600 000,00	-	-
14/16, rue Trinquet - Marseille 13002	16 497 000,00	17 600 000,00	-	-
Total	470 138 886,81	553 587 000,00	399 599 046,77	472 166 666,67



État des provisions au 31 décembre 2016 (en euros)

Provisions	Au 31/12/2015	Dotations	Reprises	Au 31/12/2016
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	5 775 216,19	1 500 000,00	3 211 443,06	4 063 773,13
Provisions pour risques et charges	13 000,00	25 000,00	-	38 000,00
Créances douteuses	717 086,80	256 984,84	155 320,57	818 751,07
Total	6 505 302,99	1 781 984,84	3 366 763,63	4 920 524,20

État des créances et des dettes au 31 décembre 2016 (en euros)

Créances		Dettes	
Créances locataires	3 176 853	Dépôts reçus	5 638 327,96
Charges locatives	1 210 222	Banque	3 615 378,95
Charges contractuelles	-	Emprunt	20 000 000,00
Locataires et comptes rattachés	4 387 075	Intérêts courus sur emprunt	58 719,53
Créances fiscales	722 453	Dettes financières	29 312 426,44
Fournisseurs débiteurs	133 728	Locataires créditeurs	361 896,60
Syndics	9 745 384	Provisions charges locatives	7 089 877,53
Autres débiteurs	2 581 027	Gérants	-
Autres créances	13 182 593	Fournisseurs	152 615,63
Provisions pour locataires douteux	- 818 751	Dettes fiscales	507 149,67
Provisions pour dépréciation des créances	- 818 751	Dettes d'exploitation	8 111 539,43
		Associés	10 268 423,55
		Autres créditeurs	4 289 482,59
		Dettes diverses	14 557 906,14
Total général	16 750 917	Total général	51 981 872,01

Affectation du résultat de l'exercice 2015 (en euros)

Affectation		Origine	
Résultat distribué	21 430 746,00	Report à nouveau de l'exercice précédent	1 497 881,12
Montant mis en report à nouveau	2 580 074,21	Résultat de l'exercice 2015	22 512 939,09
Total	24 010 820,21	Total	24 010 820,21

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI Laffitte Pierre, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Cushman & Wakefield (ex DTZ Eurexi), expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 20 juin 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

- Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels, votre société applique les principes et méthodes comptables définis par le plan comptable des SCPI (Règlement CRC n°99-06 du 23 juin 1999). Dans le cadre de nos travaux, nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions comptables :
- La note 2-a de l'annexe expose les règles générales d'évaluation retenues pour présenter les valeurs estimées des placements immobiliers, titres, parts et actions contrôlées dans l'état du patrimoine. Nos travaux sur ces informations ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles déterminée par la société de gestion avec le rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 24 avril 2017

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2016

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion NAMI - AEW Europe :

Conformément à l'article 21 des statuts, votre société verse à

la société de gestion NAMI - AEW Europe les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription de 10,171 % toutes taxes incluses, du produit de chaque souscription prime d'émission incluse, pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- À hauteur de 8,671 % toutes taxes incluses (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- À hauteur de 1,25 % hors taxes, soumis à TVA, soit 1,50 % toutes taxes comprises à la recherche des investissements.

À ce titre, votre société a comptabilisé en 2016, une commission de souscription de 10 741 768,83 euros.

- Une rémunération égale à 9 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de votre société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices.

À ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2016 s'élève à 3 240 811,12 euros.

- Une somme forfaitaire de 91,16 euros toutes taxes incluses (valeur 2005, commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers, pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation.

À ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée en 2016.

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

À ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée en 2016.

- Une commission d'arbitrage de 2,5 % hors taxes 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 au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cette commission d'arbitrage serait ramenée à 1,25 % hors taxes.

À ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2016 s'élève à 224 875,00 euros.

- Votre assemblée générale du 20 juin 2013 a accordé l'autorisation à la société de gestion de contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux, donner toutes sûretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par votre société au bénéfice des banques prêteuses, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de votre société, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de votre société. Cette autorisation expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2016.

Ces acquisitions donnent lieu à la perception par la société de gestion d'une commission d'investissement de 2,5 % hors taxes de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit. Toutefois, dans l'éventualité, où l'emprunt serait utilisé, en vue de refinancer une ligne de crédit précédemment souscrite, la société de gestion ne percevra aucune commission.

Le montant de cette commission est nul en 2016.

Avec la société de gestion AEW Europe :

- Une convention de gestion d'indivision, signée le 15 décembre 2015, pour l'immeuble « Hôtel du Roi René », situé à Aix-en-Provence (13100) et détenu en indivision avec les SCPI EDISSIMMO et ÉLYSÉES PIERRE.

À ce titre, votre société a comptabilisé en 2016, une charge de 4 960,05 €.

Paris La Défense, le 24 avril 2017

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 14 JUIN 2017

À TITRE ORDINAIRE

1. Lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2016.
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
3. Prélèvement sur la prime d'émission.
4. Distribution au titre des plus-values immobilières.
5. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux Comptes aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.
6. Présentation de la valeur comptable déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
7. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
8. Présentation de la valeur de reconstitution, déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
9. Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2016.
10. Quitus à la société de gestion.
11. Autorisation de cession d'actifs immobiliers.
12. Autorisation de recourir à l'emprunt et approbation du versement à la société de gestion d'une commission d'investissement.
13. Nomination de membres du Conseil de Surveillance.
14. Nomination de l'expert immobilier.
15. Nomination du Commissaire aux Comptes Suppléant.

À TITRE EXTRAORDINAIRE

16. Autorisation donnée à la société de gestion en vue de préciser la stratégie d'investissement telle que prévue dans la note d'information.
17. Augmentation du montant maximal du capital social et modification corrélative de l'article 7 des statuts.
18. Changement de la société de gestion statutaire de la SCPI Laffitte Pierre, sous conditions suspensives.
19. Modification en conséquence de l'article 18 des statuts conformément aux dispositions législatives et réglementaires, sous conditions suspensives.
20. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 14 JUIN 2017

À TITRE ORDINAIRE

Première résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2016.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 23 368 282,72 € telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 26 467 247,44 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 2 580 074,21 € et du montant des réserves distribuables égales à 518 890,51 €, elle convient de répartir aux associés une somme de 24 376 774,50 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 1 571 582,43 € et au poste de réserves distribuables la somme de 518 890,51 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 18 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires et conformément à l'article 8 des statuts de la SCPI, autorise la société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise entre le 1^{er} janvier 2017 et le 31 décembre 2017, d'un montant de 1,37 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2016.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de répartir entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 2,47 € par part, prélevé sur le compte plus-values.

Cette distribution correspond :

- (i) en application de l'article 39 des Statuts, au montant acquitté par la SCPI pour une part détenue par une personne relevant du régime de l'impôt sur le revenu au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées en 2016, soit 0,47 € par part.

Cette distribution, versée aux propriétaires des parts détenues

en pleine propriété et aux nus-propriétaires pour les parts dont la propriété est démembrée, sera affectée, pour les associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, au remboursement de leur dette à l'égard de la société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte. À cet égard, il est rappelé que, pour les associés ayant cédé leurs parts antérieurement à cette distribution, leur dette éventuelle a été déduite du produit de la cession.

Dans un souci d'efficacité économique, l'Assemblée Générale Ordinaire décide de fixer, au titre de cette distribution, le montant minimum du versement par associé à un 1 €. Elle décide, en conséquence, que tous les montants revenant aux associés, au titre de la présente résolution, net de l'imputation de leur dette éventuelle à l'égard de la SCPI, d'un montant effectif, par associé, inférieur à ce seuil seront conservés par la SCPI et lui seront définitivement acquis.

(ii) au versement aux associés d'un montant complémentaire de 2 €.

Cette distribution sera versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée.

Ces distributions seront mises en paiement au cours du deuxième semestre 2017.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur nette comptable qui ressort à 481 564 382,75 €, soit 316,81 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 566 787 330,68 € soit 372,88 € pour une part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 677 727 361,50 € soit 445,86 € pour une part.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2016 à la somme de 349 610 580 €.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires et conformément à l'article 19 des statuts de la SCPI, autorise la Société de Gestion à procéder aux charges et conditions qu'elle jugera convenables à la cession des actifs suivants :

- 13, avenue Morane Saulnier à Vélizy-Villacoublay 78140
- 2323, chemin de Saint-Bernard à Vallauris 06220
- 87, rue Nationale à Lille 59000
- 52/58, avenue Aristide Briand à Bagneux 92220
- 87/89, rue du Gouverneur Général Eboué à Issy-les-Moulineaux 92130
- Technoparc des Prés - 33, allée Lavoisier à Villeneuve-d'Ascq 59650
- Parc d'activités Kennedy 1 - 5, avenue Rudolf Diesel Bât. C à Mérignac 33700
- ZAC du Bois Briand - 3 bis, rue d'Athènes à Nantes 44000
- « Le Gémellyon Sud » - 59, boulevard Vivier Merle à Lyon 69003
- 47 bis, boulevard Vivier Merle (Parking) à Lyon 69003
- 259, rue de Paris à Montreuil 93100
- 4/6, rue Sadi Carnot à Bagnolet 93170

Cette autorisation est accordée à compter du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux, donner toutes suretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la SCPI au bénéfice des banques prêteuses, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI Laffitte Pierre.

Ces acquisitions donneront lieu à la perception par la société de gestion d'une commission d'investissement de 2,5 % HT de la fraction du crédit utilisée pour financer l'acquisition des actifs immobiliers. Toutefois, dans l'éventualité, où l'emprunt serait utilisé, en vue de refinancer une ligne de crédit

précédemment souscrite, la société de gestion ne percevra aucune commission.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de Surveillance (soit 5), décide, de nommer en qualité de membres du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019, les 5 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nbre de voix	Élu	Non Élu
M. JEAN-PHILIPPE RICHON ^(R)			
M. PATRICK JEAN ^(R)			
M. JEAN VILLEMINOT ^(R)			
SURAVENIR ^(R)			
M. RICHARD VEBER ^(C)			

(R) Candidat en renouvellement. (C) Nouvelle candidature.

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, nomme **DTZ VALUATION FRANCE** en qualité d'expert immobilier de la SCPI.

Son mandat d'une durée de cinq années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2021.

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, nomme **SALUSTRO REYDEL** (représenté par Madame Isabelle Goalec), en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant, en remplacement de KPMG Audit FSII, compte tenu de la fusion-absorption de KPMG Audit FSII par KPMG SA effective depuis fin janvier 2017.

Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2022.

À TITRE EXTRAORDINAIRE

Seizième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion et du Conseil de Surveillance ainsi que de la note d'information de la SCPI, et statuant aux conditions

de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, autorise la société de gestion à préciser la stratégie d'investissement de la SCPI telle que mentionnée dans la note d'information afin qu'elle couvre expressément l'acquisition de tous types de résidences gérées (seniors, étudiants, hôtelières...) à titre de diversification.

Dix-Septième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion, décide de modifier le montant maximal du capital pouvant être atteint sur décision de la société de gestion, tel qu'il figure à l'article 7 des statuts pour le porter de 400 000 000 € à 800 000 000 € et de modifier ainsi qu'il suit le troisième alinéa de l'article 7 des statuts :

ARTICLE 7 - AUGMENTATION DE CAPITAL

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

La suite de l'article est sans changement.

Dix-Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, et connaissance prise :

- des rapports du Conseil de Surveillance et de la société de gestion, et après avoir été informée :

- (i) du projet d'apport partiel d'actifs par la société AEW Europe à sa filiale détenue à 100 %, la société CILOGER (ci-après, la « **Société Bénéficiaire** »), (ii) du projet de fusion-absorption de la société AEW Europe SGP par la Société Bénéficiaire, (iii) du projet de fusion-absorption de la société NAMI - AEW Europe par la Société Bénéficiaire, (iv) du projet de modification de la dénomination sociale de la Société Bénéficiaire - celle-ci étant renommée à l'issue de ces opérations « **AEW CILOGER** » et (v) plus généralement toutes les opérations liées (ci-après, la « **Restructuration Intra-Groupe** »),
- de la modification en conséquence, dans le cadre de la Restructuration Intra-Groupe, de la société de gestion de la société,
- du dépôt d'un dossier par toutes les sociétés concernées par la restructuration auprès de l'Autorité des marchés financiers (AMF) afin d'obtenir l'agrément de l'AMF sur la Restructuration Intra-Groupe,

Décide, sous conditions suspensives :

- de l'agrément de l'AMF sur la Restructuration Intra-Groupe,
- de la réalisation de l'apport partiel d'actifs par la société AEW Europe à la Société Bénéficiaire,
- de la réalisation de la fusion-absorption de la société AEW Europe SGP par la Société Bénéficiaire,
- de la réalisation de la fusion-absorption de la société NAMI - AEW Europe par la Société Bénéficiaire,
- de la modification de la dénomination sociale de la Société Bénéficiaire - celle-ci étant renommée « **AEW CILOGER** »,

De nommer CILOGER, sous sa nouvelle dénomination sociale « AEW CILOGER », en qualité de société de gestion statutaire, pour une durée indéterminée.

Cette nomination prendra effet à compter de la levée de la dernière des conditions suspensives mentionnées ci-avant telle que constatée par l'Assemblée Générale des actionnaires de la Société Bénéficiaire. Entre la date de la présente assemblée et la date d'effet du changement de société de gestion, la société NAMI - AEW Europe continuera d'assurer la gestion de la société et elle conservera l'ensemble des pouvoirs prévus par les statuts.

Dans l'hypothèse où toutes ces conditions suspensives ne seraient pas réalisées au plus tard le 31 décembre 2017, la société NAMI - AEW Europe conserverait son mandat de société de gestion statutaire.

Dix-Neuvième résolution

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, modifie sous réserve de la levée de l'ensemble des conditions suspensives prévues à la précédente résolution, l'article 18 des statuts comme suit :

« ARTICLE 18 - NOMINATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
La société AEW CILOGER, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046 et agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP 07-000043, est désignée comme Société de Gestion pour la durée de la société.

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

Dans l'hypothèse où toutes ces conditions suspensives ne seraient pas réalisées au plus tard le 31 décembre 2017, l'article 18 des statuts ne serait pas modifié.

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs à la société de gestion de constater la réalisation définitive de la modification des statuts.

Vingtième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

GOVERNANCE DE LA SCPI LAFFITTE PIERRE AU 31/12/2016

Société de Gestion NAMI - AEW Europe

Directeur Général	Monsieur Serge BATAILLIE (Madame Isabelle ROSSIGNOL à partir du 01/01/2017)
Directeur Général Délégué	Monsieur Arsène MARQUES
Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne	Monsieur Rémi FONTENAIS (Madame Anne PARENT à partir du 01/01/2017)
Membres	Monsieur Jacques BAUDRILLARD Monsieur Alain BOURDEAU Monsieur Hugues DELAFONTAINE Monsieur Patrick JEAN Monsieur Martial FOUQUES Monsieur Jean-Louis ROY Monsieur Hugues THIBAUT de MENONVILLE Monsieur Jean VILLEMENOT Monsieur Jérôme JUDLIN Monsieur Serge BLANC Monsieur Jean-Philippe RICHON Monsieur Pierre BRONDINO SPIRICA représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON SCI BPJC représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE PREPAR VIE représentée par Monsieur Gilles ZAWADZKI SURAVENIR représentée par Monsieur Bernard LE BRAS SC ADM LAB représentée par Monsieur Michel BARTHEL

Commissaires aux Comptes

Titulaire	KPMG AUDIT
Suppléant	KPMG AUDIT FS II

Expert externe en évaluation

(au sens de la réglementation applicable aux SCPI)
CUSHMAN & WAKEFIELD (ex DTZ Eurexi)

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES



SCPI Laffitte Pierre

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie par la partie législative du code monétaire et financier, les textes subséquents et par les articles 1832 et suivants du code civil.

Note d'information visée par l'AMF portant le visa SCPI n° 15-28 en date du 8 décembre 2015.

Notices prévues à l'article 422-196 du RG AMF publiées au BALO sous les n° 2 et 3 en date des 4 et 6 janvier 2016 et au BALO n° 142 en date du 25 novembre 2016.

Siège social : 8-12, rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris.

RCS Paris 434 038 535.

TVA n° FR 33434038535.

Société de gestion : NAMI - AEW Europe.

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 9 février 2010 sous le n° GP 10000007 et agréée le 17 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM ».

Capital social : 4 134 660 euros.

Siège social : 8-12, rue des pirogues de Bercy - 75012 Paris.

RCS Paris 513 392 373.

Téléphone : 01 78 40 33 00.

Téléphone service clients : 01 78 40 33 03.

Fax : 01 78 40 66 24.

www.namiaeweurope.com

infoscpi@namiaeweurope.com