



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 122M€ 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 Ile 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. A ce titre l'immeuble situé au 20bis rue Lafayette Paris 9^{ème} 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.

Conjoncture immobilière*

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- 19,6 milliards d'euros ont été investis en Ile-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'envergure.
- Les taux de rendement des bureaux sont restés stables au 4^{ème} 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 Ile-de-France a totalisé près de 670 000 m² au 4^{ème} 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^{ème} 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%.

MARCHE 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.
- 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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. ●

Variabilité du capital

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

Conditions de souscription

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

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

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

Minimum de souscription :

Le minimum de souscription est fixé à :

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

Jouissance des parts souscrites

Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du 5^{ème} mois, à compter de la fin du mois de souscription.

Ce différé de jouissance tient compte du délai d'investissement des capitaux sur le marché et du différentiel de taux constaté entre le rendement des actifs immobiliers et les placements de trésorerie.



Conditions du retrait

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, sont portées à la connaissance de la Société de Gestion de préférence par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen permettant au donneur d'ordre de prouver la passation de son ordre de retrait et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion.

Elles sont inscrites dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique. Les demandes de retrait sont accompagnées des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre pour l'enregistrement du retrait.

Les parts remboursées seront annulées. A compter de la date de réalisation du retrait, le règlement du retrait interviendra sous 15 jours maximum.

Prix de retrait d'une part :

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

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

Évolution du passif

Souscriptions, retraits et cessions de gré à gré au 31 décembre 2016

Au 4^{ème} trimestre 2016, le volume des capitaux retirés ou échangés de gré à gré s'élève à 2 141 583,04 € (hors frais) contre 3 245 700,00 € (hors frais) sur la même période en 2015. Par ailleurs, compte tenu de ces éléments, les souscriptions nettes des retraits ressortent à 10 407 686,96 €.

Souscriptions - Retraits

Mois	Nombre de parts souscrites	Nombre de parts retirées	Souscriptions nettes des retraits
Octobre	15 094	1 579	13 515
Novembre	10 094	2 293	7 801
Décembre	4 875	1 792	3 083
Total de parts	30 063	5 664	24 399
Montant correspondant	12 549 270,00 €	2 141 583,04 €	-
	Prix de souscription	Prix de retrait	Prix de souscription
Prix unitaire	415,00 €	373,83 €	415,00 €
Depuis le 01/12/2016	430,00 €	387,34 €	430,00 €

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

	Nombre de parts échangées	Prix hors frais	Prix frais inclus
Cession de gré à gré	0	0,00 €	0,00 €
Total 4^{ème} trimestre 2016			

Parts retirées et cédées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2016

4 ^{ème} Trimestre 2016	
Nombre de parts retirées	5 664
Nombre de parts cédées de gré à gré	0
2016	
Nombre de parts retirées	27 822
Nombre de parts cédées de gré à gré	3 080

LAFFITTE PIERRE

Demandes de retrait non traitées au 31/12/2016 ⁽¹⁾	0
Pourcentage de la capitalisation	0,00%
Rappel au 30/09/2016	0
Parts au 31/12/2016	1 520 046
Associés au 31/12/2016	6 595
Capital social au 31/12/2016	349 610 580 €
Capitalisation au 31/12/2016 sur la base du prix de retrait	588 774 617,64 €
Valeur de réalisation unitaire au 31/12/2016	372,88 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31/12/2016	445,86 €

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

Activité immobilière

Chiffres clés au 31 décembre 2016

		Surface en m ²	Valeur d'expertise hors droits en €
Patrimoine en m ²		177 406	598 406 667
Nombre d'actifs	86		
En pleine propriété	42	108 056	290 055 000
En copropriété	32	37 748	175 128 000
En indivision	12	31 602	133 223 667
A Paris	11	9 343	83 263 000
En région Parisienne	35	80 664	263 936 667
En Province	40	87 399	251 207 000

Répartition du patrimoine immobilier en m²

	Activité	Bureaux	Locaux commerciaux	Total
A Paris	-	7 625	1 718	9 343
En Région Parisienne	5 173	63 786	11 705	80 664
En Province	4 906	56 820	25 673	87 399
Total	10 079	128 231	39 096	177 406

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

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

Chiffres établis sur la base des valeurs d'expertise au 31/12/2016.

Acquisitions

Localisation	Nature	Surface en m ² + nb de parkings	Prix d'acquisition frais inclus	Nombre et nom des locataires	Date d'achat
4 rue de Jussieu - LYON 2	HÔTEL	4 281 m ²	24 266 300 €	1 locataire - M Gallery by Sofitel	21/12/2016
30 rue Jean Trinquet - MARSEILLE 2	HÔTEL	4 760 m ²	17 602 173 €	1 locataire - Adagio Aparthotel	21/12/2016

Arbitrages

Localisation	Nature	Surface en m ² + nb de parkings	Date de la signature de l'acte authentique	Valeur d'expertise à date € HD	Montant HD de la vente en €
4 rue Théodore Blanc - BRUGES (33520)	BUREAUX	1 172 m ² + 46 parkings	10/10/2016	900 000 €	1 200 000 €
Route du Jardin Alpin - SAINT BON (73120)	COMMERCE	874 m ²	01/12/2016	1 500 000 €	4 300 000 €
Antelia 3 - route de la Plaine de Gisy - BIÈVRES (91570)	BUREAUX	1 611 m ² + 49 parkings	21/12/2016	1 500 000 €	1 625 000 €

Taux d'occupation

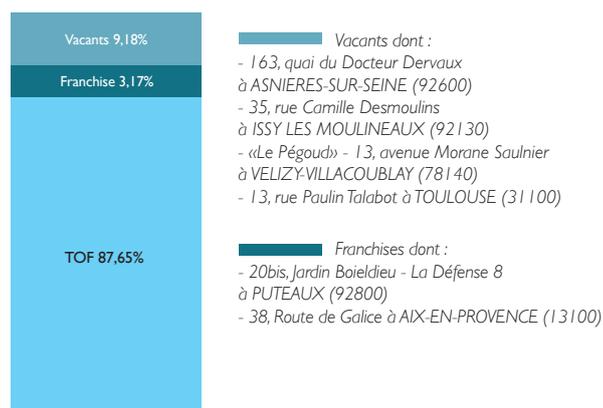
Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre à **87,65 %** contre **87,09 %** au 30 septembre 2016.

	31/12/2016	Rappel 30/09/2016	Moyenne Trimestrielle ⁽²⁾
Taux d'occupation financier (TOF) ⁽³⁾	87,65 %	87,09 %	86,80 %
Taux d'occupation physique (TOP) ⁽⁴⁾	87,01 %	86,50 %	86,58 %

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

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

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





L'activité de location a été soutenue ce trimestre, qu'il s'agisse de surfaces vacantes ou de renégociations de baux existants. Nous notons ainsi un léger recul de l'impact de la vacance physique et des mesures d'accompagnement. Toutefois, l'immeuble sis à Asnières, 163 Quai Dervaux continue d'impacter négativement ces ratios. 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. La commercialisation de l'actif sis 35 rue Camille Desmoulins acquis dernièrement «en gris» valide la stratégie d'investissement menée par la société de gestion. La cession de lots de copropriété sis à Saint Bon (Courchevel) ce trimestre a été générateur d'une plus value significative. Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.

Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 0,87 % au 31/12/2016 contre 0,58 % au 30/09/2016. De nouveaux litiges ont été constatés ce trimestre avec des locataires qui ne règlent pas leur loyer. Des procédures ont été lancées à leur encontre.

Principaux locataires au 31/12/2016

	Locataire	% des loyers facturés
1	PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA	3,75%
2	COLAS	3,67%
3	IFPASS	3,16%
4	S.H.N.M. (Carlton Lyon)	3,06%
5	CLUB MEDITERRANEE	2,79%
6	ADAGIO EXPLOITATION	2,62%
7	MONOPRIX EXPLOITATION	2,49%
8	CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION	2,14%
9	SOURCING & CREATION	1,87%
10	VOSSLOH COGIFER	1,61%
Total		27,16 %

Etat des mouvements des locataires au cours du trimestre

Locations et renouvellements

Immeuble	Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Surface en m ²
"Le Gémellyon Nord" - 57, boulevard Vivier Merle à LYON (69)	AMROP ACTEUROP	BUREAUX	27/10/2016	174
1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2 à AIX-EN-PROVENCE (13)	VIPAL FRANCE	BUREAUX	01/11/2016	80
1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2 à AIX-EN-PROVENCE (13)	AKEZIO	BUREAUX	06/11/2016	385
68, rue d'Hauteville à PARIS (75)	HOTELLERIE FAMILIALE BRETONNE	BUREAUX	11/11/2016	59
68, rue d'Hauteville à PARIS (75)	E.M.A	BUREAUX	16/11/2016	151
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78)	BATEG	BUREAUX	21/11/2016	237
12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 à TOULOUSE (31)	INTM	BUREAUX	10/10/2016	348
4/6, rue Sadi Carnot à BAGNOLET (93)	SOLTHIS	BUREAUX	03/10/2016	296
182, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92)	SYNEHA	BUREAUX	10/10/2016	90
182, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92)	PHONE REGIE	BUREAUX	12/12/2016	180
75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (2 ^{ème}) à BALMA (31)	BANQUE COURTOIS	BUREAUX	01/11/2016	412

Soit un total de 2 412 m².

Congés reçus ou résiliations

Immeuble	Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Surface en m ²
"Le Gémellyon Nord" - 57, boulevard Vivier Merle à LYON (69)	MUTUALP	BUREAUX	30/04/2010	30/04/2017	126
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78)	BATEG	BUREAUX	17/10/2016	16/04/2017	237
87, rue Nationale à LILLE (59)	THERAFORM SARL	BUREAUX	01/06/2014	31/05/2017	231
Espace Gallieni - 148/156, rue Gallieni à BOULOGNE-BILLANCOURT (92)	BJ INVEST	BUREAUX	15/05/2015	14/05/2017	735
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B3 à SAINT-PIERRE (69)	ECO EMBALLAGES	BUREAUX	01/07/2008	30/06/2017	489
26, rue Anatole France à LEVALLOIS-PERRET (92)	ASTONWOOD	BUREAUX	01/02/2013	31/12/2016	204
20bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8 À PUTEAUX (92)	IFPASS	BUREAUX	01/01/2008	30/09/2017	2 498
Parc des Sept Deniers - 78, Chemin des Sept Deniers à TOULOUSE (31)	EUROVIA	BUREAUX	01/01/2012	31/12/2017	127
52/58, avenue Aristide Briand à BAGNEUX (92)	ERGIS	BUREAUX	01/12/2013	30/11/2017	546
87, rue Nationale à LILLE (59)	AFDAS	BUREAUX	16/11/2007	31/03/2017	165
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78)	ECI TELECOM (EX TELEMATICS)	BUREAUX	01/06/2013	31/05/2017	337
52/58, avenue Aristide Briand à BAGNEUX (92)	GEO CONCEPT SA	BUREAUX	01/05/2007	30/06/2017	1175
259, rue de Paris à MONTREUIL (93)	L'ASSOCIATION VACANCES OUVERTES	BUREAUX	01/12/2011	30/11/2017	357
259, rue de Paris à MONTREUIL (93)	GLOBAL IMAGING ON LINE SA	BUREAUX	01/11/2014	31/10/2017	357
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B3 à SAINT-PIERRE (69)	PHOENIX CONTACT SAS	BUREAUX	01/09/2008	31/08/2017	425
ZAC de Metz - 3, rue du Petit Robinson - Bât. E à JOUYEN-JOSAS (78)	HAPROXY	BUREAUX	01/02/2014	31/01/2017	200

Soit un total de 8 209 m².



Locaux vacants

Au 31 décembre 2016, 23 051 m² étaient disponibles correspondant pour partie à des surfaces en cours de vente et pour le solde, à la rotation normale des locataires. Figure ci-dessous la liste des principales surfaces :

Immeuble	Nature principale	Surface vacante	Actifs inscrits au programme de cession
163, quai du Docteur Dervaux à ASNIERES-SUR-SEINE (92600)	BUREAUX	3 669 m ²	OUI
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	2 662 m ²	OUI
36, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	2 118 m ²	OUI
13, rue Paulin Talabot à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	2 077 m ²	OUI
35, rue Camille Desmoulins à ISSY LES MOULINEAUX (92130)	BUREAUX	1 338 m ²	NON
ZA de la Pesselière - I, rue de Vaucanson - Bât. B à MIONS (69780)	ACTIVITE	1 321 m ²	NON
40 Rue Gabriel Crié à MALAKOFF (92240)	BUREAUX	877 m ²	OUI
12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	871 m ²	NON
ZAC du Bois Briand - 3bis, rue d'Athènes à NANTES (44000)	BUREAUX	784 m ²	OUI
Parc d'activités du Château Rouquey Nord - Mérignac Space - 14, rue Euler à MERIGNAC (33700)	BUREAUX	700 m ²	OUI
Total top 10		16 417 m²	
Total		23 051 m²	

Le solde de dividende d'un montant de 6,10 € par part a été mis en paiement le 6 février 2017.

Jouissance	Revenu 2016	Acomptes	Solde à distribuer	Revenu annuel prévisionnel exercice 2017 ⁽⁵⁾
Pour une part en pleine propriété sur l'année 2016	20 € ⁽⁶⁾	13,90 € ⁽⁶⁾	6,10 €	20 €

Pour une part en pleine propriété sur l'année 2016

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

Les performances passées ne présagent pas des performances futures.

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

Performances

Indicateurs de performances (source NAMI-AEW EUROPE)

Taux de rentabilité interne (TRI) au 31/12/2016 ⁽⁷⁾	Sur 5 ans : 4,06 % Sur 10 ans : 6,74 %
Taux de distribution sur valeur de Marché (DVM) ⁽⁸⁾ dont quote-part de plus-values dans la distribution 2016 dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2016	Sur 2016 : 4,82 % 10,00 % -
Variation du prix moyen de la part sur 2016 ⁽⁹⁾	0,07 %

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

(8) Le taux DVM correspond à la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n. (9) La variation du prix moyen de la part se détermine par la division : (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Quote-part des produits financiers

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

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

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

Effet de levier

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

Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 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	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir le Profil de Risques lié au crédit en page 7
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 87 402 645 € au 31/12/2016
Montant total du levier	
Lever maximum autorisé calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012	150%
Lever calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012	104,11%
Lever maximum autorisé calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012	200%
Lever calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012	109,83%

Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 23 615 379 € au 31/12/2016 sur un montant maximum de 50 millions d'euros).

Vie de la société

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

Commissions (Article 21 des statuts)	Montant	Redevable
Commission de souscription	10,171 % TTC du produit de chaque souscription (prime d'émission incluse) <i>Dont une partie est rétrocédée aux distributeurs.</i>	<i>Souscripteur de parts de la SCPI</i>
Commission de cession sur les parts	- Avec intervention de la société de gestion : 6,578 % TTI du montant de l'acquisition dont une partie rétrocédée aux distributeurs (en cas de suspension de la variabilité du capital et de retours au marché des parts). - Sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation : 107 € TTI (tarif applicable au 1 ^{er} janvier 2017) Auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement le cas échéant.	<i>Acquéreur de parts de la SCPI</i>
Commission de gestion annuelle	9 % HT (soit 10,80 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales)	<i>Commission facturée à la SCPI par la société de gestion</i>
Commission de cession sur les actifs immobiliers	2,5 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage sera fixé à 1,25 % HT.	<i>Commission facturée à la SCPI par la société de gestion</i>
Commission relative aux travaux de restructuration sur les immeubles	Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.	<i>Commission facturée à la SCPI par la société de gestion</i>

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

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

Profil de risques

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

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

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



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

- **Le risque lié à la liquidité** : c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI Laffitte Pierre ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital, ou en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans. Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des «stress- test de liquidité» dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

- **Le risque lié au crédit** : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette éligible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture. Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25 % du capital social de la SCPI. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012, est fixé à 150 %. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012, est fixée à 200 %.

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

- **Le risque de contrepartie** : c'est à dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire. A cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires.

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



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

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

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

La Directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 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. A ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle, et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces nouvelles contraintes réglementaires.

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

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

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

Modalités de souscription et de versement

Composition du dossier de souscription

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

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

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

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

Modalités de versement du montant des souscriptions

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

Minimum de souscription

Le minimum de souscription est fixé à :

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

Prix de souscription : 430 €

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

Jouissance des parts souscrites

Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du cinquième mois à compter de la fin du mois de souscription.

Retraits

Principe

Tout associé a le droit de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, conformément à la clause de variabilité du capital prévue aux statuts sauf cas de blocage détaillé dans la note d'information.

Modalités de retrait

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, sont portées à la connaissance de la société de gestion de préférence par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen permettant au donneur d'ordre de prouver la passation de son ordre de retrait et de s'assurer de sa réception par la société de gestion. Elles sont inscrites dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique. Les demandes de retrait sont accompagnées des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre pour l'enregistrement du retrait. Les parts remboursées seront annulées. À compter de la date de réalisation du retrait, le règlement du retrait interviendra sous 15 jours environ.

Prix de retrait d'une part à la date du 1^{er} décembre 2016

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

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



Imposition des produits financiers

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

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

Déclaration fiscale

Les éléments fiscaux nécessaires pour remplir votre déclaration de revenus vous seront adressés fin février 2017 pour les personnes morales et mi-avril 2017 pour les personnes physiques.

ISF

Si vous êtes assujettis à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune, nous vous proposons de retenir la valeur de retrait déterminée depuis le 1^{er} décembre 2016, soit 387,34 € par part, prix accepté par l'administration fiscale.

Conseil de surveillance

Le prochain Conseil de Surveillance de votre SCPI se réunira le 3 mars 2017. Ledit Conseil aura notamment pour objet d'examiner les comptes annuels de votre SCPI.

Assemblée Générale :

La prochaine assemblée générale de votre SCPI se réunira courant juin 2017. Cette assemblée verra le renouvellement de différents mandats de membre du Conseil de Surveillance.

Dans le cas où un associé désirerait se porter candidat à un poste de membre du conseil de surveillance de la SCPI Laffitte Pierre, il est nécessaire qu'il en informe par écrit la société de gestion le 17 mars 2017 au plus tard.

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

Les associés qui le souhaitent peuvent, d'ici le 24 février 2017, demander que leur soit adressé le texte des projets de résolutions arrêté par la société de gestion.

Conformément aux dispositions réglementaires, seuls pourront être pris en compte les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés détenant ensemble le nombre minimum de parts prévu par les statuts, soit 8 476 parts sur la base du capital social au 31/12/2016.

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

Expertises immobilières

Votre société de gestion a engagé la campagne annuelle d'expertise des immeubles détenus par votre SCPI auprès de DTZ Valuation France en vue d'établir sa valeur à dire d'expert.

Résultats du 4^{ème} trimestre 2016 - Diffusion 1^{er} trimestre 2017

Responsable de l'information : Isabelle Rossignol

SCPI LAFFITTE PIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

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

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

Société de gestion : NAMI-AEW EUROPE

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

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

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

NAMI-AEW EUROPE

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

Adresse électronique : infoscpi@namiaeweuropa.com

Site internet : www.namiaeweuropa.com

Service clients

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