

COORDONNÉES  
DU DISTRIBUTEUR

**EUODIA FINANCE**  
174 avenue Charles de Gaulle  
92200 Neuilly sur Seine  
Tél. 01 47 38 30 07 - www.euodia.fr  
SIREN 519 412 571 - Sarl capital 40500€

NUMERO D'ASSOCIÉ

INFORMATIONS RELATIVES À  
LA RÉDACTION DU BULLETIN

• POUR LES MINEURS  
ET LES INCAPABLES

Etablir le bulletin au nom du mineur ou de l'incapable, faire signer le représentant légal et préciser ses nom, prénoms, domicile et qualité (joindre la copie du jugement d'incapacité le cas échéant).

• POUR LES SUCCESSIONS

Etablir le bulletin au nom des ayants droit et le faire signer par chacun d'eux ou leur(s) mandataire(s) dûment autorisé(s).

• POUR LES SOCIÉTÉS

Etablir le bulletin en spécifiant la raison sociale et la dénomination et en indiquant les nom, prénoms, adresse et qualité du (ou des) représentant(s). Joindre les statuts, un extrait Kbis de moins de 3 mois, les pouvoirs du signataire et la copie recto/verso d'une pièce d'identité en cours de validité, ainsi que la composition de l'actionariat.

NOTA : NAMI-AEW Europe se réserve la possibilité de se faire adresser tous les justificatifs qu'elle jugerait nécessaires.

Responsable du traitement  
des données : Monsieur Serge  
Bataillie - Directeur Général.

Ces données sont indispensables pour la souscription de la présente SCPI et pour sa gestion. Le client autorise expressément NAMI-AEW Europe à traiter en mémoire informatisée les données le concernant conformément à la loi "informatique et liberté" du 6 janvier 1978, et à les communiquer à ses sous-traitants, ainsi qu'à ses partenaires, à des fins de prospection commerciale. Il peut, pour des motifs légitimes, s'opposer à ce que ces données fassent l'objet d'un traitement, notamment à des fins de prospection commerciale. Pour exercer ses droits d'accès, de rectification ou d'opposition, le client doit s'adresser par écrit à :

**NAMI-AEW Europe**  
8-12 rue des Pirogues de Bercy  
75012 Paris.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE SOUSCRIPTEUR

Nom <sup>(1)</sup> M., Mme, M. et Mme, Sté

Joindre une copie de la pièce d'identité en cours de validité

(nom du mari pour les femmes mariées ou veuves)

Prénoms

(dans l'ordre de l'Etat Civil - Souligner le prénom usuel)

Nom de jeune fille

Adresse

(Siège social  
pour les Sociétés)

Joindre un justificatif de  
domicile de moins de 3 mois

(code postal)

(ville)

Téléphone

Email

Né(e) le

Nationalité

A

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE CONJOINT (obligatoire)

Nom

(nom de jeune fille pour les femmes mariées)

Prénoms

(dans l'ordre de l'Etat Civil - Souligner le prénom usuel)

Né(e) le

Nationalité

A

Régime matrimonial <sup>(2)</sup>

☐ Célibataire

☐ Marié(e) →

☐ Veuf(ve)

☐ Divorcé(e)

☐ Pacsé(e)

☐ Communauté  
de biens réduite  
aux acquêts  
(régime légal)  
☐ Communauté  
universelle  
☐ Séparation  
de biens  
☐ Participation  
aux Acquêts  
☐ Autre  
(joindre détail)

Situation juridique <sup>(2)</sup>

☐ Majeur

☐ Mineur émancipé

☐ Mineur sous  
Administration légale

☐ Autre <sup>(3)</sup> (préciser)

Profession <sup>(2)</sup> .....

☐ Agriculteur  
☐ Industriel  
☐ Artisan  
☐ Commerçant  
☐ Chef d'entreprise  
☐ Profession libérale  
☐ Cadre  
☐ Fonctionnaire  
☐ Employé  
☐ Ouvrier  
☐ Retraité  
☐ Sans profession

Lieu de dépôt  
des titres

☐ A conserver dans  
les livres de la Société  
☐ A mettre en dépôt  
sur mon compte-titres  
n° .....  
(joindre un IBAN)  
sous réserve  
de l'acceptation  
du teneur de compte

Je reconnais avoir reçu et pris connaissance :

- de la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers,
- des statuts,
- du dernier bulletin trimestriel d'information, s'il existe,
- des conditions d'émission des parts rappelées au verso,
- du dernier rapport annuel, s'il existe.

Je suis informé(e) que la Société ne garantit pas la revente des parts.

Déclare souscrire (en toutes lettres) ..... parts de la Société LAFFITTE PIERRE pour la somme globale de € ..... (€ 415 x ..... parts) dont 10,171 % TTC de commission de souscription (voir minimum de souscription mentionné au verso).

et règle le montant de ma souscription

par <sup>(2)</sup>

- ☐ Virement sur l'IBAN : **FR 76 3058 8610 7184 4199 2010 275** - BIC : BARCFRPP.
- ☐ Chèque n° ..... établi à l'ordre de LAFFITTE PIERRE  
tiré sur .....
- ☐ Achat à crédit auprès de la Banque ..... pour un montant de ..... euros

Le règlement des revenus attachés aux parts, objets de la présente souscription, sera effectué par virement bancaire au compte n° ..... Banque ..... (joindre un IBAN)

Régime fiscal

Société ☐ Régime IR ☐ IS ☐ BIC

Lieu de résidence fiscale ☐ France ☐ Non résident fiscal français Pays de résidence fiscale .....

Etes-vous une Personne Politiquement Exposée <sup>(4)</sup> ou un membre direct <sup>(5)</sup> de la famille d'une Personne Politiquement Exposée ?  
☐ Oui ☐ Non Si **Oui**, complétez le questionnaire en dernière page.

Je déclare que les parts de SCPI ne sont pas souscrites au bénéfice d'une "US person" (telle que cette expression est définie dans la réglementation américaine et reprise dans la note d'information) et que je ne transférerai pas les parts de SCPI sur le territoire des Etats-Unis ou au bénéfice d'une "US person". Ainsi, est exclu de fait tout bénéficiaire "US person" et "specified US person" selon les termes de l'annexe 1 de l'accord intergouvernemental en date du 14 novembre 2013 conclu entre la France et les Etats-Unis.

Souscription validée et enregistrée dans nos livres à réception (mail ou courrier) du bulletin de souscription complet et des fonds (virement ou chèque).

Fait à ..... en trois exemplaires dont l'un est resté en ma possession

Le ..... Signature <sup>(4)</sup>

# Laffitte Pierre

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

La notice prévue à l'article 422-196 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers a été publiée, sous le n° 47, au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 20 avril 2015.

La note d'information prévue par l'article L.412-1 du Code monétaire et financier a obtenu, de l'Autorité des Marchés Financiers, le visa SCPI n° 15-05 en date du 10 avril 2015. Cette dernière ne porte, cependant, aucune appréciation sur l'opportunité de la souscription.

## MODALITÉS DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

**1. Date d'ouverture** 27 avril 2015

**Date de clôture** 18 décembre 2015 sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale avant cette date et sauf report.

**2. Montant de l'augmentation de capital :** 49 800 000 euros, soit 120 000 parts de 415 euros chacune (prime d'émission incluse), soit un nominal de 27 600 000 euros pour 120 000 parts de 230 euros de nominal.

### 3. Prix de souscription

- Valeur nominale ..... 230 €
- Prime d'émission ..... 185 €
- Prix de souscription ..... 415 €

Ce prix s'entend net de tous autres frais.

### 4. Commission de souscription

Pour la préparation et la réalisation de l'augmentation de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissement, une commission de 10,171 % TTC est prélevée sur le produit de l'augmentation de capital (prime d'émission incluse), soit 42,21 euros TTC par part prélevés sur la prime d'émission.

### 5. Minimum de souscription

- Souscripteur ne détenant aucune part de Laffitte Pierre : 25 parts,
- Souscripteur détenant déjà des parts de Laffitte Pierre : 1 part.

### 6. Modalités de règlement

Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.

Tout moyen de paiement doit être libellé à l'ordre de LAFFITTE PIERRE.

### 7. Jouissance des parts

Les parts souscrites porteront jouissance au 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois suivant celui de la souscription.

Parts souscrites en avril 2015, jouissance au	1 <sup>er</sup> août 2015
mai 2015,	1 <sup>er</sup> septembre 2015
...	...
novembre 2015,	1 <sup>er</sup> mars 2016
décembre 2015,	1 <sup>er</sup> avril 2016.

Les revenus potentiels sont versés sous la forme de 3 acomptes trimestriels réglés fin avril, fin juillet et fin octobre ainsi que d'un solde réglé mi février au plus tard.

Les parts entrant en jouissance au cours d'un trimestre auront droit à la quote-part de revenus correspondante au titre du trimestre concerné.

## FACTEURS 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.

**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 cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet.

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 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'un 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.



# Laffitte Pierre

## SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

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. Cette définition inclut le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique. La société de gestion bénéficie d'un dispositif de maîtrise des risques opérationnels incluant des procédures détaillées visant à prévenir la survenance de ces risques, d'un dispositif de contrôle indépendant des fonctions opérationnelles et d'une cartographie des risques opérationnels qui identifie les principaux risques opérationnels potentiels. Ces différents éléments permettent d'anticiper et de prévenir au mieux la survenance d'incidents opérationnels.

A titre complémentaire, le profil de risque de la SCPI Laffitte Pierre correspond à une stratégie "Core" selon la classification INREV qui vise la recherche d'un rendement régulier, avec une redistribution des revenus récurrents générés par les actifs immobiliers associé à un recours limité à l'effet de levier (plus de détails sur le site de l'INREV).

### FRAIS

Commissions Article 21 des statuts	Montants	Redevable
Commission de souscription	<b>10,171 % TTC</b> du produit de chaque souscription (prime d'émission incluse) <i>dont une partie peut être rétrocédée au distributeur le cas échéant.</i>	Souscripteur dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCPI.
Commission de cession sur les parts	<ul style="list-style-type: none"><li>• Avec intervention de la société de gestion : 6,578 % TTI du montant de l'acquisition.</li><li>• Sans intervention de la société de gestion ou intervenant par voie de succession ou donation : 103 € TTI (tarif applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2015) auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement <i>dont une partie peut être rétrocédée au distributeur le cas échéant.</i></li></ul>	Acquéreur de parts de la SCPI sur le marché secondaire et de gré à gré.
Commission de gestion annuelle	<b>9 % HT (soit 10,80 % TTC)</b> du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales).	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.
Commission de cession sur les actifs immobiliers	<b>2,5 % H.T.</b> du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage sera fixé à 1,25 % HT.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.
Commission relative aux travaux de restructuration sur les immeubles	Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.

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

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

Pour plus d'informations sur les frais, il convient de se reporter au chapitre 3 sur les frais figurant dans la note d'information de la SCPI.

Etes-vous une Personne Politiquement Exposée <sup>(4)</sup> ou un membre direct <sup>(5)</sup> de la famille d'une Personne Politiquement Exposée ?

☐ Oui ☐ Non

Si **Oui**, quelle fonction exercez-vous ou avez-vous cessé depuis moins d'un an ? Ou quelle fonction le membre Personne Politiquement Exposée de votre famille exerce-t-elle ?

- ☐ Chef d'Etat, Chef de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission européenne.
- ☐ Membre d'une assemblée parlementaire nationale ou Parlement Européen.
- ☐ Membre d'une cour suprême, d'une cour constitutionnelle ou d'une haute juridiction.
- ☐ Dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale.
- ☐ Ambassadeur, chargé d'affaires, consul général et consul de carrière.
- ☐ Officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée.
- ☐ Membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique.
- ☐ Dirigeant d'une institution internationale publique créée par un traité.

(1) Rayer les mentions inutiles.

(2) Cocher la case correspondante.

(3) Indiquer en clair la situation juridique.

Ex. Majeur incapable

SA / SAS / SCI

(4) Cf article L. 561-10 et R. 561-18-1 du Code monétaire et financier.

Une Personne Politiquement Exposée est une personne qui exerce ou a cessé d'exercer depuis moins d'un an l'une des fonctions suivantes :

1° Chef d'Etat, chef de gouvernement, membre d'un gouvernement national ou de la Commission européenne ;

2° Membre d'une assemblée parlementaire nationale ou du Parlement européen ;

3° Membre d'une cour suprême, d'une cour constitutionnelle ou d'une autre haute juridiction dont les décisions ne sont pas, sauf circonstances exceptionnelles, susceptibles de recours ;

4° Membre d'une cour des comptes ;

5° Dirigeant ou membre de l'organe de direction d'une banque centrale ;

6° Ambassadeur, chargé d'affaires, consul général et consul de carrière ;

7° Officier général ou officier supérieur assurant le commandement d'une armée ;

8° Membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'une entreprise publique ;

9° Dirigeant d'une institution internationale publique créée par un traité.

(5) Cf article R. 561-18 II qui définit les personnes connues pour être des membres directs de la famille d'un client Personne Politiquement Exposée comme :

1° Le conjoint ou le concubin notoire ;

2° Le partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère ;

3° En ligne directe, les ascendants, descendants et alliés, au premier degré, ainsi que leur conjoint, leur partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou par un contrat de partenariat enregistré en vertu d'une loi étrangère.

(6) Faire précéder la signature de :

**"Bon pour souscription de ..... parts"**

Le nombre de parts doit figurer en toutes lettres. Si le régime matrimonial est celui de la communauté, les deux conjoints doivent signer le bulletin de souscription.

## Laffitte Pierre

### Société Civile de Placement Immobilier

Régie par la partie législative du Code monétaire et financier et par les articles 1832 et suivants du Code civil

Capital social : 268 437 370 euros

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

R.C.S. Paris 434 038 535

Objet social : acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif direct et indirect (se reporter à l'article 2 des statuts pour plus de précisions).