

Laffitte Pierre

Bulletin d'information 4^{ème} trimestre 2015
04/15

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

Laffitte Pierre connaît en ce début d'année 2016 une nouvelle étape dans son développement avec l'adoption effective de la variabilité du capital à compter du 18 janvier. Cette évolution a été approuvée, avec une très large majorité, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 10 décembre 2015. Elle répond aux évolutions des réseaux traditionnels de distribution de votre SCPI et aux attentes des nouveaux canaux de distribution, notamment dans le cadre de l'assurance vie. Bien entendu, elle ne remet pas en cause la stratégie d'investissement de votre société et sa politique de gestion fondée sur un développement progressif et régulier.

Comme tout changement, l'adoption de la variabilité du capital peut être source d'interrogations, notamment au cours des prochaines semaines. Bien entendu, nos équipes sont à votre disposition pour répondre à vos éventuelles questions et vous accompagner dans vos démarches. Au plan pratique, vous pouvez désormais souscrire des parts à tout moment et les parts seront revendues dans le cadre du retrait sous réserve d'un volume suffisant de souscriptions permettant de compenser les retraits demandés. Ce sont donc des modalités plus simples, notamment, compte tenu du prix de souscription et de retrait connus à l'avance.

Au-delà de ces modifications de fonctionnement, l'exploitation de votre SCPI est en ligne avec les prévisions initiales compte tenu, notamment, d'un taux d'occupation financier de 87,46% qui demeure satisfaisant en dépit de la libération de l'actif d'Asnières-sur-Seine. Le revenu versé au titre de l'exercice 2015 ressort ainsi à 20 € par part dont 2 € de plus-values d'ores et déjà versés. Dans le même temps, le poste report à nouveau est consolidé pour faire face aux incertitudes de la situation économique et au portage de l'actif d'Asnières-sur-Seine. Enfin, au plan immobilier, votre société de gestion poursuit l'investissement des capitaux disponibles, la cession d'actifs afin d'adapter le patrimoine et de l'améliorer et met en œuvre une gestion volontariste axée sur la valorisation des actifs. Plusieurs opérations de nature à valoriser des actifs du patrimoine sont à l'étude. Ainsi, une opération ambitieuse sera lancée sur un actif parisien, sis Rue Lafayette dans le 9^{ème} arrondissement. Cet actif a, du reste, été visité par votre conseil de surveillance en 2015.

Conjoncture immobilière*

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Fin d'année dynamique

* En Ile de France, le montant global de l'investissement en immobilier d'entreprise en 2015, tous secteurs confondus, totalise près de 19 milliards d'euros, en augmentation de 7% par rapport à 2014.

Si le nombre de très grosses transactions a fléchi par rapport aux précédentes années, la poussée des transactions entre 100 et 200 millions d'euros a soutenu le marché.

En termes de répartition géographique, la demande reste très soutenue pour les actifs parisiens et en particulier le Quartier Central des Affaires (QCA), mais l'offre d'actifs à l'acquisition commence à s'amenuiser.

Les investissements sur la première couronne parisienne sont également en augmentation de 33% par rapport à 2014.

La concurrence reste rude pour l'acquisition de bons actifs (loués, bien localisés), comme en témoigne la pression constante sur les taux de rendement net initiaux.

Les rendements obligataires longs restant bas, la prime de risque immobilière demeure néanmoins attractive.

MARCHÉ DE BUREAUX

Ile-de-France

Très bonne activité des marchés centraux

La demande placée de bureaux en Ile-de-France (volume des transactions locatives et ventes à utilisateurs) s'élève au final à 2,2 millions de m² au cumul de l'année 2015, soit le même niveau d'activité qu'en 2014, démontrant une résilience inattendue au regard du contexte macro-économique.

Paris intramuros, concentre près d'un million de m², soit 43% du volume de demande placée en Ile-de-France. Le QCA conserve sa bonne dynamique sur le créneau des petites et moyennes surfaces et termine l'année sur un volume de 450 000 m² de bureaux placés (+18% d'une année sur l'autre).

L'autre secteur francilien avec une performance remarquable en 2015 est la Boucle Sud (autour de Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux), avec 293 000 m² placés, dont 3 transactions de plus de 30 000 m².

A contrario, avec moins de transactions d'envergure qu'en moyenne, la Défense et la première couronne, affichent une demande placée annuelle en baisse.

Les loyers « prime » (valeurs locatives faciales) du QCA sont en légère hausse tandis que dans les autres sous-marchés la tendance reste

stable, avec une pression à la baisse. Les valeurs faciales de seconde main se maintiennent. A ces valeurs locatives faciales, il convient toujours de considérer des franchises de loyer de l'ordre de 22% en moyenne ; ces « incentives » varient de 15 à 30% du loyer facial selon les sous-marchés considérés.

Au niveau de l'offre, les taux de vacance reflètent une situation contrastée entre Paris (4,6%), La Défense (11%) ou le Croissant Ouest (12,5%).

Régions

Lyon : les grandes transactions soutiennent la demande placée après un premier semestre poussif.

En région lyonnaise, après un premier semestre 2015 en net repli, le 3^{ème} trimestre a été nettement plus actif : 105 000 m² de bureaux ont été commercialisés durant les 3 derniers mois portant à plus de 178 000 m² le volume placé global. Le loyer prime reste stable à 300 € HT/m²/an sur les immeubles de grande hauteur sur le secteur Part-Dieu et 280 € pour les immeubles « classiques » dans le cœur historique de la Presqu'île.

Le taux de vacance reste maîtrisé à moins de 6% sur l'ensemble de l'agglomération.

MARCHÉ DES COMMERCES

La consommation reste un moteur de croissance en France

La situation locative en commerces de pied d'immeuble se caractérise par une forte hétérogénéité.

Les grandes agglomérations se distinguent avec des valeurs « prime » supérieures à 2 000 €/m²/an HT.HC. en pied d'immeuble.

Cette dichotomie se ressent également entre les métropoles régionales et Paris.

La demande croissante pour les meilleures localisations et les faibles disponibilités entraînent une progression des valeurs des emplacements n°1 de centre-ville.

En revanche, pour les emplacements secondaires, en particulier dans les villes moyennes de régions, la vacance progresse et les loyers ont tendance à stagner voire à baisser.

De même, les centres commerciaux « prime » restent très convoités par les marques qui sont prêtes à déboursier jusqu'à 2 300 €/m² pour des petites cellules commerciales bien localisées au sein du centre en Ile-de-France et 2 200 €/m² à Lyon.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. ●

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

en capital variable

L'assemblée générale de la SCPI Laffitte Pierre a adopté le 10 décembre 2015 la variabilité du capital.

Nous vous remercions pour votre participation à cette assemblée générale. Celle-ci marque l'intérêt porté par les associés à la vie sociale de la SCPI Laffitte Pierre et leur volonté d'assurer son développement.

Par ailleurs, l'Autorité des Marchés Financiers a délivré le 16 décembre 2015 un visa S.C.P.I. n° 15-28 en date du 8 décembre 2015 sur la note d'information dûment modifiée.

Les nouvelles modalités de souscription et de retrait des parts applicables à compter du 18 janvier 2016 sont les suivantes :

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

Conditions de souscription

Prix de souscription : 415 € par part comprenant 230 € de nominal et une prime d'émission de 185 €.

Une commission de souscription de 10,171 % TTC, soit 42,21 € TTC par part est prélevée sur le prix de souscription (prime d'émission incluse).

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

Minimum de souscription :

Le minimum de souscription est fixé à :

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

Jouissance des parts souscrites

Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour



du 4^{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 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 avis de réception ou par tout autre moyen permettant au donneur d'ordre de prouver la passation de son ordre de retrait et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion.

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

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

Prix de retrait d'une part :

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

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

Marché des parts

Le marché des parts a fonctionné jusqu'au 31/12/2015, avant la mise en œuvre effective de la variabilité du capital. A compter du 18/01/2016, il est supprimé et les parts seront acquises ou cédées dans les conditions présentées ci-avant.

Marché secondaire au 31 décembre 2015

Au 4^{ème} trimestre 2015, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 3 245 700 € (hors frais) contre 2 504 160 € (hors frais) sur la même période en 2014. La bonne tenue du prix d'exécution traduit le fonctionnement satisfaisant du marché des parts. Les prix fixés au terme des confrontations mensuelles se sont établis comme suit au cours du trimestre :

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais en €	Prix net acquéreurs frais inclus en € ⁽¹⁾
Octobre	3 420	372,00	415,07
Novembre	3 458	372,00	415,07
Décembre	1 847	372,00	415,07
Total de parts échangées lors de confrontation	8 725	372,00	415,07
Cession de gré à gré	-	-	-
Total 4^{ème} trimestre 2015	8 725	372,00	415,07

(1) Avant éventuelles rétrocessions. (2) Rappel : les parts en attente de cession sur la base du prix d'exécution (hors frais) correspondent à des ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts. (3) Prix inférieurs ou égaux à ceux constatés sur le marché des parts ou compte tenu d'un nombre de parts proposées à la vente insuffisant.

Transactions réalisées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2015

LAFFITTE PIERRE	
4^{ème} Trimestre 2015	
Nombre de parts cédées	8 725
Dont lors des confrontations	8 725
Prix moyen unitaire frais inclus ⁽¹⁾	415,07 €
Prix moyen unitaire hors frais	372,00 €
2015	
Nombre de parts cédées	36 597
Dont lors des confrontations	36 597
Prix moyen unitaire frais inclus ⁽¹⁾	414,98 €
Prix moyen unitaire hors frais	371,92 €
Parts offertes en attente de cession au 31/12/2015⁽²⁾	2 636
% de la capitalisation	0,20 %
Rappel au 30/09/2015	534
Parts à l'achat⁽³⁾	0
Parts au 31/12/2015	1 287 119
Associés au 31/12/2015	6 418
Capital social statutaire au 31/12/2015	296 037 370 €
Capitalisation au 31/12/2015 sur la base du prix d'exécution cédant	478 808 268 €
Valeur de réalisation unitaire au 31/12/2015 par part	372,44 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31/12/2015 par part	444,54 €

Activité immobilière

Chiffres clés au 31/12/2015

		Surface	Valeur d'expertise hors droits
Patrimoine en m ²		158 745 m ²	477 516 667 €
Nombre d'actifs	82		
En pleine propriété	39	92 580 m ²	220 820 000 €
En copropriété	31	33 287 m ²	124 750 000 €
En indivision	12	32 878 m ²	131 946 667 €
A Paris	11	9 343 m ²	77 715 000 €
En région Parisienne	35	80 389 m ²	254 511 667 €
En Province	36	69 013 m ²	145 290 000 €

Répartition du patrimoine immobilier en m²

	Activité	Bureaux	Locaux commerciaux	Total
A Paris	-	7 625 m ²	1 718 m ²	9 343 m ²
En Région Parisienne	5 173 m ²	63 511 m ²	11 705 m ²	80 389 m ²
En Province	4 906 m ²	52 555 m ²	11 552 m ²	69 013 m ²
Total	10 079 m ²	123 691 m ²	24 975 m ²	158 745 m ²

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

	Activité	Bureaux	Locaux commerciaux	Total
A Paris	-	10,07 %	6,21 %	16,27 %
En Région Parisienne	0,92 %	45,12 %	7,27 %	53,30 %
En Province	0,93 %	20,41 %	9,09 %	30,43 %
Total	1,85 %	75,59 %	22,56 %	100,00 %

Acquisitions

Aucune acquisition n'a été réalisée lors du quatrième trimestre 2015.

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 €
1 allée de Londres 91940 LES ULIS	BUREAUX	291 m ² p parkings	28/12/2015	319 719 €	330 000 €

Taux d'occupation

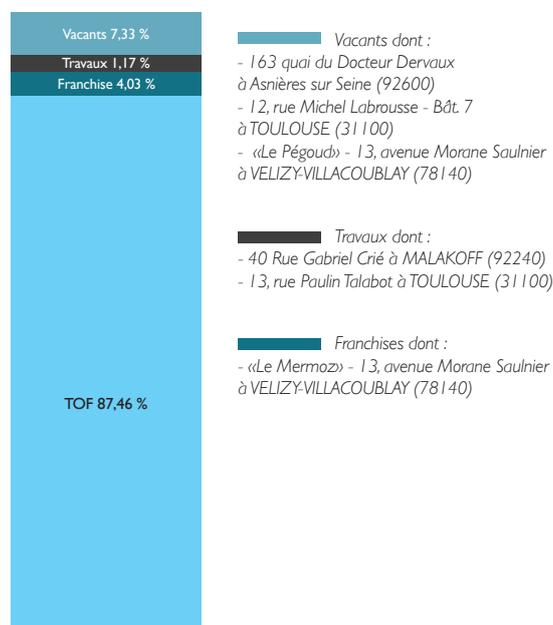
Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2015 à 87,46% contre 90,30% au 30 septembre 2015. Cette baisse est essentiellement due à la libération par Eiffage de l'immeuble sis à Asnières. Compte tenu des actifs sous franchise de loyers, les actifs loués représentent 91,49% du flux locatif potentiel, ce qui demeure satisfaisant. L'activité de relocation des surfaces vacantes demeure soutenue et votre Société de Gestion poursuit les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces et d'entreprendre, lorsque cela est nécessaire, les travaux à mener. Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.

	31/12/2015	Rappel 30/09/2015	Moyenne Trimestrielle ⁽⁵⁾
Taux d'occupation financier (TOF) ⁽⁶⁾	87,46 %	90,30 %	89,29 %
Taux d'occupation physique (TOP) ⁽⁷⁾	87,44 %	88,81 %	87,67 %

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

(6) 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.

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





Principaux locataires au 31/12/2015

	Locataire	% des loyers facturés au 31/12/2015
1	PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA	4,23 %
2	COLAS	4,14 %
3	IFPASS	3,62 %
4	CLUB MEDITERRANEE	3,15 %
5	CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION	3,12 %
6	MONOPRIX EXPLOITATION	2,82 %
7	SOURCING & CREATION	2,12 %
8	VOSSLOH COGIFER	1,82 %
9	M.I.H MERCURE INT.HOTELS	1,66 %
10	I7 JUIN MEDIA SA	1,64 %
Total		28,32 %

Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 1,07 % au 31/12/2015 contre 0,92% au 30/09/2015. La hausse de ce trimestre est liée à des provisions constituées suite à un litige sur un immeuble concernant plusieurs locataires.

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 (69003)	CABINET NONY	BUREAUX	15/10/2015	135
«Le Gémellyon Nord» - 57, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	BIOFORCE ENERGIA	BUREAUX	12/10/2015	56
«Le Gémellyon Nord» - 57, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	ARCHIMEN	BUREAUX	01/11/2015	119
«Le Gémellyon Nord» - 57, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	LAURASTAR FRANCE	BUREAUX	15/12/2015	119
87, rue Nationale à LILLE (59000)	ET DEMAIN LE SOLEIL SARL	BUREAUX	10/12/2015	90
87, rue Nationale à LILLE (59000)	ARCNAM NORD PAS DE CALAIS	BUREAUX	10/12/2015	90
«Le Gémellyon Sud» - 59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	NEXEN TIRE FRANCE	BUREAUX	15/10/2015	175
24/32, avenue de l'Epi d'Or à VILLEJUIF (94800)	STE EVENT LOGISTIQUE	ACTIVITÉS	01/11/2015	441
4/6, rue Sadi Carnot à BAGNOLET (93170)	CPF MAINTENANCE	BUREAUX	01/12/2015	61
182, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)	DMA S.A.R.L.	BUREAUX	01/12/2015	180

Soit un total de 1 466 m².

Congés reçus ou résiliations

Immeuble	Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Surface en m ²
Parc d'activités Kennedy - I-5, avenue Rudolf Diesel - Bât. C à MERIGNAC (33700)	D E F	BUREAUX	15/06/2013	14/06/2016	470
I, allée de Londres à VILLEJUST (91140)	S.A.S HUB ONE MOBILITY	BUREAUX	19/11/2017	18/11/2016	270
55, avenue Aristide Briand - 5, rue Barbés à MONTROUGE (92120)	SITEL	BUREAUX	01/04/2013	31/03/2016	202

Soit un total de 942 m².

Locaux vacants

Au 31 décembre 2015, 19 915 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
40 Rue Gabriel Crie à MALAKOFF (92240)**	BUREAUX	877 m ²	OUI
36, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	2 118 m ²	OUI

* Actifs sous franchise de loyers. ** Actifs en travaux



Locaux vacants (SUITE)

Immeuble	Nature principale	Surface vacante	Actifs inscrits au programme de cession
12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	1 220 m ²	
Parc d'activités du Château Rouquey Nord - Mérignac Space - 14, rue Euler à MERIGNAC (33700)	BUREAUX	700 m ²	OUI
ZAC du Bois Briand - 3bis, rue d'Athènes à NANTES (44000)	BUREAUX	784 m ²	OUI
13, rue Paulin Talabot à TOULOUSE (31100)**	BUREAUX	2 077 m ²	OUI
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)*	BUREAUX	2 662 m ²	OUI
«Le Gémellyon Sud» - 59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)*	BUREAUX	764 m ²	
4/6, rue Sadi Carnot à BAGNOLET (93170)	BUREAUX	718 m ²	OUI

* Actifs sous franchise de loyers. ** Actifs en travaux

Le solde de dividende d'un montant de 5,50 € par part a été mis en paiement le 05 février 2016.

Jouissance	Revenu 2015	Acomptes	Solde à distribuer	Revenu annuel prévisionnel 2016 ⁽⁸⁾
Pour une part en pleine propriété sur l'année 2015	20,00 € ⁽⁹⁾	12,50 €	5,50 €	20,00 € ⁽⁹⁾

(8) 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. (9) 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) ⁽¹⁰⁾ au 31/12/2015	Sur 5 ans : 3,30 % Sur 10 ans : 7,90 %
Taux de distribution sur valeur de Marché (DVM) ⁽¹¹⁾ dont quote-part de plus-values dans la distribution 2015 dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2015	Sur 2014 : 4,82 % 10,00 % -
Variation du prix moyen de la part sur 2015 ⁽¹²⁾	1,03 %

(10) 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.

(11) 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.

(12) 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 réfinancé sa dette bancaire au cours de cet exercice. 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. Les établissements prêteurs sont la Banque Palatine et LCL.

Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 31/12/2015
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier revolving
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir le Profil de Risques lié au crédit en page 6
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 74 009 342 € au 31/12/2015
Montant total du levier	
Levier maximum autorisé calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012	150 %
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012	100 %
Levier maximum autorisé calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012	200 %
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012	106,16 %

Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 0€ au 31/12/2015 sur un montant maximum de 50 millions d'euros).

Vie de la société

Frais (TTC avec TVA au taux de 20 % ou TTI) 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 4,5%HT+TVA rétrocédés aux distributeurs (en cas de suspension de la variabilité du capital et de retours au marché des parts). - Sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation : 104 € TTI (tarif applicable au 1 ^{er} janvier 2016) Auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement le cas échéant.	<i>Acquéreur de parts de la SCPI</i>
Commission de gestion annuelle	9 % HT (soit 10,80 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales)	<i>Commission facturée à la SCPI par la société de gestion</i>
Commission de cession sur les actifs immobiliers	2,5 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage sera fixé à 1,25 % HT.	<i>Commission facturée à la SCPI par la société de gestion</i>
Commission relative aux travaux de restructuration sur les immeubles	Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.	<i>Commission facturée à la SCPI par la société de gestion</i>

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

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

Profil de risques

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

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

- **Le risque de marché (risque immobilier)** : les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. A ce titre, Laffitte Pierre investit principalement en immeuble de bureaux mais peut se diversifier sur des locaux commerciaux ou d'activités et de résidences hôtelières. De la même manière, la SCPI investit principalement dans des immeubles situés en Ile-de-France mais peut se diversifier dans les principales métropoles régionales.

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

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

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

- **Le risque de contrepartie** : c'est à dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié

à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire. A cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires.

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

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

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

La Directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 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 : 415 €

Commission de souscription : 10,171% TTC du prix de souscription, (prime d'émission incluse), soit 42,21 € TTC par part, qui est prélevée sur la prime d'émission.

Jouissance des parts souscrites

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

Retraits

Principe

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

Modalités de retrait

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

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

Lorsque la demande de retrait est compensée par des demandes de



souscription, l'associé se retirant perçoit 373,83 euros par part détaillé comme suit :

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

Imposition des produits financiers

Depuis le 1^{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 vers le 15 avril 2016.

ISF

Si vous êtes assujettis à l'impôt de Solidarité sur la Fortune, nous vous proposons de retenir le prix net vendeur tel qu'il ressort de la confrontation du 31/12/2015, soit 372 € par part, prix accepté par l'administration fiscale.

Conseil de Surveillance

Le prochain Conseil de Surveillance de votre SCPI se réunira le 7 mars 2016. 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 le 22 juin 2016.

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 18 mars 2016 au plus tard. Chaque associé recevra en temps utile une convocation à cette assemblée. Les associés qui le souhaitent peuvent, d'ici le 26 février 2016, 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 7311 parts sur la base du capital social au 31/12/2015.

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 en vue d'établir sa valeur à dire d'expert. Les résultats seront obtenus pour la fin de l'année et publiés dans le prochain rapport annuel.

Résultats du 4^{ème} trimestre 2015 - Diffusion 1^{er} trimestre 2016

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

SCPI LAFFITTE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier à Capital Variable régie par la partie législative et réglementaire du Code Monétaire et Financier, 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. Avis BALO n°2 en date du 4 janvier 2016 et n°3 en date du 6 janvier 2016. Capital social : 296 037 370 € - Siège social : 8-12, rue des pirogues de Bercy - 75012 Paris RCS Paris 434 038 535 - TVA n° FR33434038535

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 - Agrément du 17 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite «Directive AIFM» - 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