



Conjoncture immobilière*

Force est de constater que les incertitudes du moment et la volatilité des marchés financiers confortent l'attractivité du placement immobilier et la pertinence d'une allocation d'actifs intégrant des fonds collectifs immobiliers. Cette situation explique le succès rencontrée par l'augmentation de capital de la SCPI LAFFITTE PIERRE avec plus de 20 M€ collectés à ce jour. Cette augmentation de capital offre aux épargnants l'opportunité d'investir dans un fonds diversifié, dont le patrimoine a été constitué dans la durée.

Dans ce contexte, votre SCPI a poursuivi son développement maîtrisé avec trois investissements réalisés ou engagés au cours du premier semestre 2015 portant sur un montant global d'un peu plus de 30 M€. Ils illustrent parfaitement la stratégie d'investissement équilibrée de LAFFITTE PIERRE avec :

- Une opération de commerces en pied d'immeubles à Paris pour conforter la diversification dans cette classe d'actifs,
- Un actif récent sur la métropole lilloise pour conforter le patrimoine détenu sur un marché régional incontournable, et
- Un actif ancien à proximité de la Gare de Part-Dieu à Lyon qui complète un actif déjà détenu à cet emplacement dans la perspective d'une opération de valorisation à terme.

Le taux moyen d'emploi des capitaux est supérieur à 5,75 % ce qui est satisfaisant au regard de la nature des actifs, et des conditions du marché.

Enfin, l'exploitation du patrimoine de votre SCPI demeure satisfaisante avec un taux d'occupation financier proche de 90%. C'est essentiel, car cela détermine la capacité de distribution dans la durée.

Compte tenu de la très grande volatilité de la conjoncture économique, il convient toutefois d'être prudents et de continuer à conforter les réserves de votre société et, notamment, la provision pour grosses réparations.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Marché d'investissement en baisse mais dynamique positive pour le second semestre

En Ile-de-France, le montant global des investissements en immobilier d'entreprise pour le second trimestre 2015 est estimé à 1,8 Md€, soit une baisse de 68 % par rapport au second trimestre 2014.

Le volume d'investissement au cours du premier semestre 2015, quant à lui, s'établirait à 5,4 Mds€, en baisse de 38 % par rapport au même semestre l'an dernier.

Au premier semestre 2014, trois transactions exceptionnelles, supérieures à 500 M€, avaient animé le marché.

La dynamique globale en investissement reste positive. Les promesses en cours et les nouvelles négociations pouvant se concrétiser d'ici la fin d'année restent potentiellement importantes, avec de nombreux portefeuilles, notamment pan-européens, en cours de « closing ». Ils devraient permettre un rattrapage significatif des volumes investis sur le second semestre.

La pression à la baisse persiste sur les taux de rendement, tant sur les immeubles « prime » que sur les autres actifs.

MARCHÉ DE BUREAUX

Ile-de-France

Marché de bureaux à la peine hormis dans Paris intra-muros

La demande placée de bureaux en Ile-de-France (volume des transactions locatives et ventes à utilisateurs) s'élève à 503 300 m² pour le second trimestre 2015, en baisse de 24% par rapport au second trimestre 2014.

Pour le premier semestre 2015, la demande placée totalise 915 200 m², soit une baisse de 22% par rapport au premier semestre 2014.

Comme au premier trimestre 2015, ce sont les transactions de plus de 5 000 m² qui ont fait défaut avec seulement 9 signatures au second trimestre, soit 21 depuis janvier dont seulement 2 supérieures à 20 000 m² (contre 7 à la même période l'an dernier).

La tendance baissière du marché touche l'ensemble des sous-secteurs à l'exception notable de Paris (+8%) et ce dans des proportions variables, de -33% en Deuxième Couronne à -49% à La Défense.

Plusieurs projets d'envergure devraient se concrétiser dans les prochains mois et permettre un rattrapage des volumes en deuxième partie d'année. Mais dans ce

contexte, les volumes de demande placée devraient difficilement atteindre les 2 millions de m² pour l'ensemble de l'année.

L'offre immédiate de bureaux au 30 juin 2015 en Ile-de-France s'établit à 4 010 000 m², soit une hausse de 3% par rapport à son niveau d'il y a un an.

Le taux de vacance moyen en Ile-de-France s'établit à 7,5%. Ces taux s'inscrivent dans une amplitude très large, inférieur à 5% à Paris et au-delà de 10% tant à La Défense que dans le Croissant Ouest.

Près de la moitié du stock disponible porte sur des surfaces supérieures à 5 000 m², soit 1,8 million de m² recensés dont plus d'un million de m² de seconde main.

L'échelle des loyers s'agrandit, entre le QCA où les valeurs locatives faciales sont orientées à la hausse et les autres marchés périphériques, qui actent à l'inverse une baisse de l'ordre de 10 à 15%.

Sur ces valeurs faciales, une décote de l'ordre de 20% est à prendre en compte par le jeu des mesures d'accompagnement, qui peuvent varier selon la taille de la surface louée et la situation de l'immeuble considéré.

Régions

Lyon : un premier trimestre poussif

Après une année 2014 plutôt productive sur le marché de la demande des bureaux lyonnais (avec 243 000 m² placés), le premier trimestre 2015 ralentit la cadence avec seulement 22 000 m² commercialisés, soit une baisse 14% par rapport au premier trimestre 2014.

Après trois années de résorption, le stock est reparti à la hausse en ce début d'année. Il se situe désormais autour de 373 000 m² avec un taux de vacance immédiate à 6,1%. Cette progression a principalement concerné l'offre de seconde main.

L'année 2015 sera une année importante dans la production de bureaux neufs avec près de 240 000 m² attendus sur l'agglomération lyonnaise dont 18 000 m² ont d'ores et déjà été livrés au 1^{er} trimestre.

Ces livraisons comptent encore près de 78 000 m² de nouveaux bureaux disponibles.

MARCHE DES COMMERCES

Regain de confiance et de consommation

Fin Juin 2015, l'indice de confiance des ménages en France a atteint 93,82, soit le niveau le plus haut depuis 2008 sur un trimestre.

La consommation a progressé d'environ +2%

Marché des parts

Augmentation de capital

La Société de Gestion a procédé à la réouverture du capital de votre SCPI, le 27 avril 2015, et a décidé d'augmenter le capital de la société de 27 600 000 €, assorti d'une prime d'émission de 22 200 000 €.

Au terme de cette opération, le capital de Laffitte Pierre sera porté à 296 037 370 €.

Cette augmentation de capital porte sur l'émission de 120 000 parts de 230 € de nominal au prix de 415 € par part, soit avec une prime d'émission de 185 €.

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

La date de clôture de cette augmentation de capital est fixée au 18 décembre 2015 sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale, avant cette date.

Au 30 juin 2015, la somme de 21 382 045 € a été collectée (représentant 51 523 parts), soit 43 % du montant de l'augmentation de capital. Le capital effectif de votre SCPI ressort ainsi au 30 juin 2015 à 280 287 660 € (soit 1 218 642 parts de 230 € de nominal) contre 268 437 370 € (soit 1 167 119 parts de 230 € de nominal) au 1^{er} janvier 2015.

Si vous souhaitez bénéficier de cette opportunité pour renforcer votre investissement dans la SCPI LAFFITTE PIERRE, et ce au vu de votre profil d'investisseur, ou pour toute information complémentaire, votre société de gestion et votre conseiller de gestion habituel se tiennent à votre disposition.

Marché secondaire au 30 juin 2015

Au 2^{ème} trimestre 2015, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 2 645 664 € (hors frais) 2 899 840 € (hors frais) sur la même période en 2014.



La dichotomie s'amplifie entre une baisse des valeurs locatives pour les centres commerciaux secondaires et une stabilité pour les centres commerciaux prime.

Les retail parks de nouvelle génération bénéficient d'un regain d'attractivité grâce à des loyers plus compétitifs que dans les galeries marchandes et un développement dans des zones périurbaines qui se densifient en population.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. ●

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 €*
Avril	2 817	372,00	415,07
Mai	1 062	372,00	415,07
Juin	3 233	372,00	415,07
Total de parts échangés lors de confrontation	7 112	372,00	415,07
Cession de gré à gré	-	-	-
Total 2^{ème} trimestre 2015	7 112	372,00	415,07

Transactions réalisées entre le 1^{er} avril et le 30 juin 2015

LAFFITTE PIERRE	
2^{ème} Trimestre	
Nombre de parts cédées	7 112
Dont lors des confrontations	7 112
Prix moyen unitaire frais inclus***	415,07 €
Prix moyen unitaire hors frais	372,00 €
Parts offertes en attente de cession au 30/06/2015**	424
% de la capitalisation	0,03 %
Rappel au 31/03/2015	374
Parts à l'achat****	1 813
Parts au 30/06/2015	1 218 642
Associés au 30/06/2015	6 297
Capital social au 30/06/2015*****	280 287 660 €
Capitalisation au 30/06/2015 sur la base du prix d'exécution	453 334 824 €
Valeur de réalisation unitaire au 31/12/2014 par part	371,29 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31/12/2014 par part	441,95 €

*/*** Avant éventuelles rétrocessions. ** 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 ou égaux à ceux constatés sur le marché des parts. **** 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. *****Y compris les parts souscrites dans le cadre de l'augmentation de capital en cours.



Activité immobilière

Chiffres clef au 30/06/2015

	Surface	Valeur d'expertise hors droits
Patrimoine en m²	153 870 m²	465 295 000 €
Nombre d'actifs	81	
En pleine propriété	38	88 335 m²
En copropriété	31	33 933 m²
En indivision	12	31 602 m²
A Paris	11	9 343 m²
En région Parisienne	35	81 035 m²
En Province	35	63 492 m²

Répartition du patrimoine immobilier en m²

	Activité	Bureaux	Locaux commerciaux	Total
A Paris	-	7 625 m²	1 718 m²	9 343 m²
En Région Parisienne	5 173 m²	64 157 m²	11 705 m²	81 035 m²
En Province	4 906 m²	48 310 m²	10 276 m²	63 492 m²
Total	10 079 m²	120 092 m²	23 699 m²	153 870 m²

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

	Activité	Bureaux	Locaux commerciaux	Total
A Paris	-	9,87 %	6,15 %	16,01 %
En Région Parisienne	0,86 %	47,00 %	7,37 %	55,23 %
En Province	0,90 %	18,62 %	9,23 %	28,75 %
Total	1,76 %	75,49 %	22,75 %	100,00 %

Acquisitions

Dans le cadre de la stratégie d'investissement de la société et en emploi des capitaux disponibles, un investissement a été réalisé par votre SCPI au deuxième trimestre 2015. Cette acquisition complète un actif déjà détenu par votre SCPI à proximité immédiate de la gare de la Part Dieu à Lyon. Cette acquisition réalisée dans une perspective de valorisation à terme fait ressortir un rendement immédiat attrayant et une bonne diversification du risque locatif. Cette acquisition a été réalisée auprès d'une filiale de Natixis et, dans ce cadre, les diligences prévues en pareil cas sont mises en œuvre pour gérer un éventuel conflit d'intérêt.

Immeuble	Nature	Surface en m² + parkings	Prix d'acquisition frais inclus	Nombre de locataires	Nom des locataires	Date d'achat
«Le Gémellyon Nord» - 57, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	BUREAUX	3 435 m² 38 parkings	7 486 900 €	16	Dental Wings Inc, Euralam, Metairie, ALP Emploi, Anveol-Arcade Conseil, Air Canada, Ivoltais, Productivity Group Europe, Amnyos, Agy Europe, Aptus- Ausy, Trame, Gac Innovation, GAC, Secure Conseil, Acteurop Odgers Berndston, HP2M, Mutualp	27/05/2015

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier s'établit au 30 juin 2015 à 90,40 % contre 89,01% au 31 mars 2015. Cette progression résulte du plein effet de locations intervenues au cours des trimestres précédents. Ce taux est satisfaisant dans le marché locatif actuel.

	30/06/2015	Rappel 31/03/2015	Moyenne Trimestrielle***
Taux d'occupation financier (TOF)*	90,40 %	89,01 %	89,71 %
Taux d'occupation physique (TOP)**	88,05 %	86,39 %	87,22 %

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

** Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

*** Moyenne des taux de chaque trimestre depuis le début de l'exercice.

Immeubles vacants
8,19 %

Franchises de loyer
1,41 %

TOF 90,40 %

Vacants dont :

- 13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)
- 13, rue Paulin Talabot à TOULOUSE (31100)
- 36, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31100)

Franchises dont :

- 11-21, avenue du Maréchal Juin à CARRIERES SUR SEINE (78420)
- Espace Gallieni - 1481156, rue Gallieni à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) relocation à BJ Invest en date d'effet du 15/05/2015, 4 mois de franchise.

Principaux locataires au 30/06/2015

	Locataire	% des loyers facturés au 30/06/2015
1	EIFAGE	4,55 %
2	PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA	4,24 %
3	COLAS	4,16 %
4	IFPASS	3,62 %
5	CLUB MEDITERRANEE	3,16 %
6	CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION	3,12 %
7	MONOPRIX EXPLOITATION	2,83 %
8	VOSSLOH COGIFER	1,82 %
9	M.I.H MERCURE INT.HOTELS	1,66 %
10	I7 JUIN MEDIA SA	1,63 %
Total		30,79 %

Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 1,08% au 30/06/2015 contre 1,11% au 31/03/2015. Les dotations de ce trimestre sont dues principalement au règlement judiciaire d'un locataire et aux difficultés de règlement d'un autre locataire pour lequel des contacts sont en cours afin d'apurer la dette locative. Sur ce trimestre, les reprises de provisions (non liées à des pertes) sont quasiment du même montant que les provisions. Ainsi, l'impact est quasi-nul sur le résultat de la période.

Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été réalisé au 2^{ème} trimestre 2015.

Etat des mouvements des locataires au cours du trimestre

Locations et renouvellements

Immeuble	Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Surface en m ²
68, rue d'Hauteville à PARIS (75010)	SCM D'HAUTEVILLE	BUREAUX	01/05/2015	154
Les Bureaux du Lac - Bordeaux Lac I 4, rue Théodore Blanc - Bât. I à BRUGES (33520)	URSSAF AQUITAINE	BUREAUX	01/06/2015	715
Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)	BJ INVEST	BUREAUX	15/05/2015	735
24/32, avenue de l'Epi d'Or à VILLEJUIF (94800)	MACH 3	ACTIVITÉ	15/04/2015	455
24/32, avenue de l'Epi d'Or à VILLEJUIF (94800)	CERTIPRO	ACTIVITÉ	01/06/2015	486
24/32, avenue de l'Epi d'Or à VILLEJUIF (94800)	BECKER SEA SAS	ACTIVITÉ	01/01/2015	712
24/32, avenue de l'Epi d'Or à VILLEJUIF (94800)	MARCEL LEBLANC	ACTIVITÉ	01/01/2015	388
24/32, avenue de l'Epi d'Or à VILLEJUIF (94800)	ANVOLIA	ACTIVITÉ	15/06/2015	440
75, rue Saint-Jean - Bât ELCA (2 ^{ème}) à BALMA (31130)	MANPOWER France	BUREAUX	15/05/2015	410

Soit un total de 4 495 m².

Congés reçus ou résiliations

Immeuble	Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Surface en m ²
20, rue de La Villette à LYON (69003)	KEOLIS SA	BUREAUX	01/01/2013	31/12/2015	576
«Le Gémellyon Nord» - 57, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	MUTUALP	BUREAUX	30/04/2010	29/04/2016	126
«Le Gémellyon Nord» - 57, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	SECURE CONSEIL	BUREAUX	15/12/2009	14/12/2015	119
«Le Gémellyon Nord» - 57, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	TRAME	BUREAUX	24/03/2014	30/06/2015	174
«Le Gémellyon Nord» - 59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	IONIS GROUPE	BUREAUX	21/07/2014	20/07/2015	708
259, rue de Paris à MONTREUIL (93100)	KEOPS	BUREAUX	01/01/2012	31/12/2015	385
2, rue Claude Chappe à SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR (69370)	PHILAGRO France	BUREAUX	01/01/2007	31/12/2015	1 622

Soit un total de 3 710 m².

Locaux vacants

Au 30 juin 2015, 18 565 m² étaient disponibles correspondant pour partie à des surfaces en cours de vente et pour le solde, à la rotation normale des locataires, dont la liste des principales figure ci-dessous :

Immeuble	Nature principale	Surface vacante	Actifs inscrits au programme de cession
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	2 662 m ²	x
36, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	2 118 m ²	x
13, rue Paulin Talabot à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	2 077 m ²	x
«Le Gémellyon Sud» - 59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	BUREAUX	1 434 m ²	
24/32, avenue de l'Epi d'Or à VILLEJUIF (94800)	ACTIVITÉ	1 338 m ²	
12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	1 220 m ²	
4/6, rue Sadi Carnot à BAGNOLET (93170)	BUREAUX	899 m ²	
40 Rue Gabriel Crie à MALAKOFF (92240)	BUREAUX	877 m ²	
ZAC du Bois Briand - 3bis, rue d'Athènes à NANTES (44000)	BUREAUX	870 m ²	
Parc Burospace - Bâtiment 3 - route de la Plaine de Gisy à BIEVRES (91570)	BUREAUX	547 m ²	

Le montant du deuxième acompte sur dividende mis en paiement le 28 juillet 2015 a été arrêté comme suit :

	Exercice 2015 2 ^{ème} acompte	Rappel exercice 2014 2 ^{ème} acompte	Revenu annuel Exercice 2014	Revenu prévisionnel Exercice 2015*
Revenu pour une part	4,50 €	4,80 €	20 €	20 €

* 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.

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 31/12/2014	Sur 5 ans : 8,52 % Sur 10 ans : 9,84 %
Taux de distribution sur valeur de Marché (DVM)** dont quote-part de plus-values dans la distribution 2014 dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2014	Sur 2014 : 4,87 % - 5,92 %
Variation du prix moyen de la part sur 2014***	0,14 %

*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 compensant). 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, la moyenne pondérée du prix cédant de la dernière année pour la période considérée. La méthode de calcul a été modifiée pour adopter la méthode de place.

**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.

*** 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.

Rue Fanfan la tulipe - Boulogne Billancourt (92)



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) Dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant.	Souscripteur dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCPI
Commission de cession sur les parts	- Avec intervention de la société de gestion : 6,578 % TTI du montant de l'acquisition. Auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement. Dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant. - Sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation : 103 € TTI (tarif applicable au 1 ^{er} janvier 2015)	Acquéreur de parts de la SCPI sur le marché secondaire et de gré à gré
Commission de gestion annuelle	9 % hors taxes (soit 10,80 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales)	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion
Commission de cession sur les actifs immobiliers	2,5 % H.T. 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, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation des SCPI.

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

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

Effet de levier

Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 30/06/2015
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 ci-avant et dans la note d'information
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 67 109 343 € au 30/06/2015
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*	105 %
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*	111 %

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.

Le fonctionnement du marché des parts

Le marché des parts de SCPI à capital fixe est organisé sur la base de la centralisation, par la société de gestion, des ordres d'achat et de vente.

La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi, d'éviter une trop forte volatilité. Elle est d'un mois pour LAFFITTE PIERRE.

La confrontation intervient le dernier jour ouvré du mois à 15h. Toutes les informations utiles seront consultables sur le site Internet www.namiaeweuropa.com.

La fixation du prix de transaction

Pour vous permettre de déterminer, selon votre cas, un prix d'acquisition ou de vente en toute indépendance, la société de gestion met à votre disposition différentes informations, notamment sur son site Internet (www.namiaeweuropa.com) :

- la valeur de réalisation résultant des expertises annuelles ;
- la performance de la SCPI avec le dernier prix d'exécution, les frais afférents à l'acquisition, la distribution de l'exercice précédent, la distribution prévisionnelle de l'exercice en cours, voire celle du prochain exercice ;
- l'orientation du marché avec la communication des cinq premiers ordres de vente et d'achat.



Le passage des ordres

Pour acheter des parts de SCPI, il convient de compléter un mandat d'achat de parts et de l'adresser à la société de gestion par télécopie ou lettre recommandée avec accusé de réception ; pour que votre ordre puisse être pris en compte, vous devez déterminer :

- un prix maximum d'achat (hors frais) ;
- le nombre de parts souhaitées ;
- si vous acceptez une exécution partielle de votre ordre ;
- la durée de validité de votre ordre exprimée en nombre de confrontations ; à défaut, votre ordre participera à trois confrontations successives.

En outre, l'ordre d'achat, frais inclus, doit être couvert par le versement d'une somme correspondant au prix maximum d'achat (frais inclus). Toutefois, seuls les ordres reçus, accompagnés d'une copie de pièce d'identité en cours de validité, d'un IBAN, d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois, d'une fiche connaissance client et, le cas échéant, d'une attestation d'origine des fonds, avant 12 heures le jour de la confrontation, seront pris en compte pour la confrontation considérée.

Pour céder vos parts, il convient de compléter le mandat de vente de parts relatif à votre SCPI en précisant :

- le prix minimum de vente (hors frais) ;
- le nombre de parts à la vente ;
- l'acceptation ou non d'une exécution partielle de votre ordre.
- la désignation de la société de gestion pour procéder à la déclaration et au paiement de l'éventuelle plus-value sur cession de parts auprès du Trésor Public, la somme ainsi acquittée est alors déduite du produit de la vente.

Enfin, il conviendra de faire authentifier votre signature auprès de votre établissement bancaire, de votre mairie ou d'un officiel d'état civil, ou de joindre une copie de votre pièce d'identité en cours de validité. Vous devez, pour toute modification ou annulation, mentionner sur le formulaire afférent les références de l'ordre annulé ou modifié. Toute modification de sens, de prix et de quantité entraîne la perte du rang de l'ordre initialement passé.

Depuis le 1^{er} janvier 2004, la déclaration et l'acquiescement de l'éventuelle plus-value dégagée lors de la cession des parts sont réalisés par la Société de Gestion pour le compte du vendeur.

Le montant de l'impôt acquitté est alors déduit du prix de vente des parts cédées. Il en est de même pour les éventuelles plus-values dégagées lors de la cession d'actifs par la SCPI.

La société ne garantit pas la revente des parts.

Frais à la charge de l'acquéreur

L'acquéreur acquitte, outre le droit d'enregistrement de 5 %, la commission de cession de 6,578 % TTI, soit un total de 11,578 % pour LAFFITTE PIERRE.

Par ailleurs, les parts peuvent être cédées de gré à gré sans intervention de la société de gestion. Dans ce cas, l'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement et des frais de dossier de 103 € TTC (tarif applicable depuis le 1^{er} janvier 2015).

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.

Assemblée Générale

L'ensemble des résolutions présentées au vote lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI qui s'est tenue le 23 juin 2015 ont été adoptées.

L'Assemblée Générale a notamment procédé au renouvellement de Monsieur Alain BOURDEAU et de la société PREPAR VIE, ainsi qu'à la nomination de la société SC ADM LAB en qualité de membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2017.

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

Résultats du 2^{ème} trimestre 2015 - Diffusion 3^{ème} trimestre 2015
Responsable de l'information : Serge Bataillie - Tél : 01 78 40 93 04

SCPI LAFFITTE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier 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°15-05 en date du 10 avril 2015
Capital social : 268 437 370 €

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 : infoscpil@namiaeweuropa.com

Site internet : www.namiaeweuropa.com

Service clients

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