



L'augmentation de capital de 49,8 M€ lancée le 27 avril 2015 a été clôturée avec succès au cours du trimestre. Elle illustre la politique de développement maîtrisée mise en œuvre en vue, à la fois, d'accroître le patrimoine de la société, sa diversification en commerce et en locaux d'activité et de préserver les grands équilibres de son exploitation. Une partie de ces capitaux est d'ores et déjà investie ou engagée dans le respect de la politique traditionnelle d'investissement de Laffitte Pierre.

Par ailleurs, dans un marché locatif toujours difficile, l'exploitation de votre SCPI est en ligne avec les prévisions initiales, ce qui a permis de verser au titre du 3^{ème} trimestre 2015 un montant de 5,50 € par part de pleine jouissance. Il convient cependant de demeurer attentif à l'évolution des charges immobilières liées au coût des travaux et à l'évolution de la fiscalité locale. Ces éléments risquent de peser, dans l'avenir, encore davantage sur le revenu. C'est, du reste, l'une des raisons qui nous conduisent à accélérer notre politique d'arbitrage. Les opérations engagées devraient aboutir début 2016.

Enfin, en concertation avec votre conseil de surveillance, votre société de gestion vous proposera dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, en fin d'année, d'adopter la variabilité du capital. Si la collectivité des associés approuve cette proposition et sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers par la suite, les investisseurs pourront souscrire des parts à tout moment et leur revente se fera sous forme de retraits. Au-delà des éléments juridiques et techniques qui vous seront présentés dans le détail ultérieurement, cette évolution vise à s'adapter à la demande des réseaux de collecte et, ainsi, organiser la liquidité des parts dans la durée, même si elle n'est jamais garantie sur un produit immobilier de cette nature. C'est un enjeu majeur pour votre SCPI et il nous paraît important de le traiter à un moment favorable du cycle immobilier. La maîtrise de la collecte le demeurera également, si nous souhaitons conserver à Laffitte Pierre ses atouts spécifiques. Tels sont nos enjeux pour les prochains mois.

Conjoncture immobilière*

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Dynamique retrouvée après un démarrage poussif en début d'année

En Ile-de-France, le montant global des investissements en immobilier d'entreprise pour les neuf premiers mois de 2015 est estimé à 11,3 Md€, soit une légère baisse de 2% par rapport à 2014 à la même période.

Le marché a comblé le retard du début de l'année qui était de -38% au premier semestre 2015 par rapport au premier semestre 2014.

Le volume de capitaux cherchant à s'investir en immobilier est toujours très important. C'est l'inadéquation entre la demande des investisseurs, dont les investisseurs globaux et l'offre disponible à la vente qui avait freiné le marché en début d'année.

Le spectre d'investissement des investisseurs s'élargit progressivement vers des actifs à plus forte valeur ajoutée (« Core+ » et « Value Added »).

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

MARCHÉ DE BUREAUX

Ile-de-France

Un contexte locatif favorable aux utilisateurs qui maintient le niveau de demande placée

La demande placée de bureaux en Ile-de-France (volume des transactions locatives et ventes à utilisateurs) s'élève à 1,5 millions de m² au cumul des neuf premiers mois de l'année, soit un repli de 6% d'une année sur l'autre.

Le marché intra-muros de Paris (QCA et autres arrondissements) continue d'afficher une hausse de l'activité locative (+12% d'une année sur l'autre), alors qu'ailleurs les transactions sont toujours orientées à la baisse, de l'ordre de -12% à -30% selon les secteurs de marché considérés.

L'offre immédiate en Ile-de-France retombe en dessous des 4 millions de m², soit un taux de vacance de 7,4%.

Le secteur Ouest (Croissant Ouest et la Défense) affichent toujours les taux de vacance les plus élevés, entre 12 et 13%.

L'essentiel des mises en chantier est pré-commercialisée. De fait la production neuve disponible sur le marché d'ici la fin d'année et en 2016 va rester limitée.

L'ajustement des loyers de signature se réalise via l'octroi de mesures d'accompagnement comprises, selon les secteurs considérés, entre 15 et 23% de la valeur faciale.

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 semestre 2015 ralentit la cadence avec seulement 74 000 m² commercialisés, soit une baisse 31% par rapport au premier semestre 2014.

Des disparités sur l'offre disponible persistent selon les secteurs: le stock neuf est quasi inexistant sur le secteur du 6^{ème} alors qu'il représente 68% des disponibilités sur Vaise. Les entreprises se positionnent sur des produits futurs en l'absence de disponibilités immédiates ou adaptés d'où le niveau élevé des pré-commercialisations.

MARCHE DES COMMERCE

Développements prudents et sécurisés des enseignes

Si certaines enseignes privilégient un développement rapide, de façon à accroître leurs résultats (H&M) ou prendre des parts de marché et attendre une taille critique (Burger King), la plupart s'étendent toutefois de façon plus mesurée et sélective.

Les sites n°1 demeurent ainsi très prisés, avec de nouvelles ouvertures sur les meilleures artères de Paris et de la province.

Les galeries commerciales des centres commerciaux dominants sont également recherchés (Forever 21 dans le Forum des Halles, Lego et Primark à La Part-Dieu, The Kooples aux 4 Temps).

Les sites secondaires continuent à l'inverse de souffrir désaffection persistante.

La prudence et les exigences de rentabilité des enseignes pèsent aussi sur le développement des nouveaux ensembles commerciaux. Les reports devraient ainsi représenter une part non négligeable des projets annoncés en début d'année.

Dans les parcs d'activités commerciales, les transferts d'enseignes vers des sites de nouvelle génération avec une meilleure zone de chalandise participent à la restructuration d'un nombre croissant de zones commerciales. En parallèle, les enseignes discount continuent leur forte expansion, notamment les enseignes de bazar et de déstockage.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. ●

Marché des parts

Augmentation de capital

La Société de Gestion a clôturé le 30 septembre 2015 l'augmentation de capital lancée le 27 avril 2015 d'un montant de 27 600 000 €, assorti d'une prime d'émission de 22 200 000 €.

Le succès de cette augmentation de capital, dont le montant a été volontairement limité, démontre l'attrait de Laffitte Pierre et permet d'accompagner le développement de son patrimoine.

Marché secondaire au 30 septembre 2015

Au 3^{ème} trimestre 2015, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 3 938 868 € (hors frais) contre 2 139 142 € (hors frais) sur la même période en 2014.

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⁾
Juillet	2 610	372,00	415,07
Août	2 858	372,00	415,07
Septembre	5 201	372,00	415,07
Total de parts échangées lors de confrontation	10 669	372,00	415,07
Cession de gré à gré	-	-	-
Total 3^{ème} trimestre 2015	10 669	372,00	415,07

Transactions réalisées entre le 1^{er} juillet et le 30 septembre 2015

LAFFITTE PIERRE	
3^{ème} Trimestre	
Nombre de parts cédées	10 669
Dont lors des confrontations	10 669
Prix moyen unitaire frais inclus ⁽¹⁾	415,07 €
Prix moyen unitaire hors frais	372,00 €
Parts offertes en attente de cession au 30/09/2015⁽²⁾	
% de la capitalisation	0,04 %
Rappel au 31/06/2015	424
Parts à l'achat⁽³⁾	
Parts au 30/09/2015	1 287 119
Associés au 30/09/2015	6 417
Capital social statutoire au 30/09/2015 ⁽⁴⁾	296 037 370 €
Capitalisation au 30/09/2015 sur la base du prix d'exécution cédant	478 808 268 €
Valeur de réalisation unitaire au 31/12/2014 par part	371,29 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31/12/2014 par part	441,95 €

(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. (4) Y compris les parts souscrits dans le cadre de l'augmentation de capital clôturée au 30/09/2015. Rappel au 30/06/2015 : 280 287 660 €.

Activité immobilière

Chiffres clef au 30/09/2015

	Surface	Valeur d'expertise hors droits
Patrimoine en m ²	159 306 m ²	474 495 000 €
Nombre d'actifs	82	
En pleine propriété	39	92 666 m ²
En copropriété	31	33 762 m ²
En indivision	12	32 878 m ²
A Paris	11	9 343 m ²
En région Parisienne	35	80 864 m ²
En Province	36	69 099 m ²

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	63 986 m ²	11 705 m ²	80 864 m ²
En Province	4 906 m ²	52 641 m ²	11 552 m ²	69 099 m ²
Total	10 079 m²	124 252 m²	24 975 m²	159 306 m²

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

	Activité	Bureaux	Locaux commerciaux	Total
A Paris	-	9,68 %	6,03 %	15,70 %
En Région Parisienne	0,84 %	46,09 %	7,23 %	54,16 %
En Province	0,89 %	20,20 %	9,05 %	30,13 %
Total	1,73 %	75,96 %	22,31 %	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 troisième trimestre 2015. Il accroît la présence de votre société sur la métropole Lilloise sur un actif récent loué.

Immeuble	Nature	Surface en m ² + parkings	Prix d'acquisition frais inclus	Nombre de locataires	Nom des locataires	Date d'achat
Bâtiment C - Parc de la Haute Borne - rue de l'Harmonie VILLENEUVE D'ASCQ (59650)	BUREAUX	4 331 m ² 152 parkings extérieurs	11 240 500 €	1	SOURCING & CREATION	09/07/2015

Arbitrages

La politique de cession de lots de copropriété a été poursuivie afin de valoriser au mieux les actifs par des cessions à des acquéreurs utilisateurs ou à des investisseurs locaux. Par ailleurs, la cession d'un portefeuille d'actifs a été engagée. Elle devrait aboutir début 2016.

Immeuble	Nature	Surface en m ² + parkings	Date de la signature de l'acte authentique	Valeur d'expertise au 31/12/2013 € HD	Montant HD de la vente en €
lots 351, 352, 362, 363 - 118/130 avenue Jean Jaurès - Paris 75019	Parkings	4 parkings	24/09/2015	35 556 €	35 556 €
Lot n° 362 au 1 ^{er} étage et lots de pk n° 136 à 144 - 1 allée de Londres - Les Ulis 91940	Bureaux	314,8 m ² + 9 parkings	01/07/2015	345 749 €	350 000 €

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier s'établit au 30 septembre 2015 à 90,30 % contre 90,40% au 30 juin 2015. Cette stabilité témoigne de la bonne résistance de votre SCPI dans une conjoncture toujours dégradée. L'activité de relocation des surfaces vacantes demeure soutenue pour faire face aux libérations de surfaces constatées au cours de ces derniers mois. Il est à noter que le congé délivré par Eiffage sur l'actif d'Asnières, 163 Quai Dervaux est effectif au 01/10/2015 et impactera les taux d'occupation de fin d'année.

Votre Société de Gestion poursuit les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces vacantes et entreprend, lorsque cela est nécessaire, les travaux à mener.

Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.

	30/09/2015	Rappel 30/06/2015	Moyenne Trimestrielle ⁽⁵⁾
Taux d'occupation financier (TOF) ⁽⁶⁾	90,30 %	90,40 %	89,90 %
Taux d'occupation physique (TOP) ⁽⁷⁾	88,81 %	88,05 %	87,75 %

(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.

Travaux 2,40 %
Franchise 2,42 %
Vacants 4,88 %

Vacants dont :

- 36, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31100)
- 12, rue Michel Labrousse - Bdt. 7 à TOULOUSE (31100).
- «Le Gémellyon Sud» - 59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003).

Franchises dont :

- Espace Gallieni - 148/156, rue Gallieni à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100) relocation à BJ Invest en date d'effet du 15/05/2015, 4 mois de franchise.

Travaux dont :

- 13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)

TOF 90,30 %

Principaux locataires au 30/09/2015

	Locataire	% des loyers facturés au 30/09/2015
1	EIFPAGE	4,31 %
2	PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA	4,02 %
3	COLAS	3,94 %
4	IFPASS	3,43 %
5	CLUB MEDITERRANEE	2,98 %
6	CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION	2,95 %
7	MONOPRIX EXPLOITATION	2,67 %
8	SOURCING & CREATION	1,99 %
9	VOSSLOH COGIFER	1,72 %
10	M.I.H MERCURE INT.HOTELS	1,57 %
Total		29,58 %

Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 0,92% au 30/09/2015 contre 1,08% au 31/06/2015. Les dotations de ce trimestre sont dues principalement au règlement judiciaire d'un locataire et aux difficultés de règlement d'un locataire contre lequel une procédure a été engagée.

Etat des mouvements des locataires au cours du trimestre

Locations et renouvellements

Immeuble	Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Surface en m ²
2, place Ravezies et rue Emile Counord à BORDEAUX (33000)	BANQUE CIC SUD OUEST	BUREAUX	01/09/2015	135
68, rue d'Hauteville à PARIS (75010)	F ET B	BUREAUX	15/07/2015	66
ZAC de Metz - 3, rue du Petit Robinson - Bât. E à JOUY-EN-JOSAS (78350)	INFINY LINK	BUREAUX	01/09/2015	143
33, rue Benoît Malon à SURESNES (92150)	ELIQUANS	BUREAUX	01/09/2015	87
«Le Gémellyon Sud» - 59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	ID FORMATION	BUREAUX	01/07/2015	256
«Le Gémellyon Sud» - 59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	ID FORMATION	BUREAUX	15/07/2015	134
«Le Gémellyon Sud» - 59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	FINEDUC	BUREAUX	01/09/2015	637
24/32, avenue de l'Epi d'Or à VILLEJUIF (94800)	OKBATS & ENTRETIEN	BUREAUX / ACTIVITÉ	14/09/2015	442
26, rue Anatole France à LEVALLOIS-PERRET (92300)	ARTEMID	BUREAUX	01/08/2015	396
4/6, rue Sadi Carnot à BAGNOLET (93170)	ETABLISSEMENT DARTY & FILS	BUREAUX	07/09/2015	108
182, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)	MAGIC EVENT	BUREAUX	01/07/2015	90
1/3, rue des Remparts à NOISY-LE-GRAND (93160)	SIMON VOSS TECHNOLOGIES	ARCHIVES	15/06/2015	43
1/3, rue des Remparts à NOISY-LE-GRAND (93160)	SIMON VOSS TECHNOLOGIES	PARKINGS	15/06/2015	-

Soit un total de 2 537 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)	BORALEX OPERATIONS ET DEVELOPPEMENT SAS	BUREAUX	18/01/2010	17/01/2016	325
2, place Ravezies et rue Emile Counord à BORDEAUX (33000)	BANQUE CIC SUD OUEST	BUREAUX	01/09/2015	31/01/2017	135
«Le Gémellyon Nord» - 57, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	MUTUALP	BUREAUX	30/04/2010	29/04/2016	126
ZAC de Feuilley - 284, avenue Alexandre Borodine - Bât. A et B à SAINT-PRIEST (69800)	OSIATIS FRANCE	BUREAUX	16/06/2014	15/06/2017	595

Soit un total de 1 181 m².

Locaux vacants

Au 30 septembre 2015, 17 826 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
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	1 115 m ²	
Parc d'activités du Château Rouquey Nord - Mérignac Space - 14, rue Euler à MERIGNAC (33700)	BUREAUX	700 m ²	x
12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	1 220 m ²	
4/6, rue Sadi Carnot à BAGNOLET (93170)	BUREAUX	779 m ²	
40 Rue Gabriel Crie à MALAKOFF (92240)	BUREAUX	877 m ²	x
ZAC du Bois Briand - 3bis, rue d'Athènes à NANTES (44000)	BUREAUX	870 m ²	x
24/32, avenue de l'Epi d'Or à VILLEJUIF (94800)	BUREAUX	896 m ²	x

Le montant du premier acompte sur dividende mis en paiement le 26 octobre 2015 a été arrêté comme suit :

	Exercice 2015 3 ^{ème} acompte dont plus values	Rappel exercice 2014 3 ^{ème} acompte	Revenu annuel Exercice 2014	Revenu prévisionnel Exercice 2015 ⁽⁸⁾
Revenu pour une part	5,50 € ⁽⁹⁾	4,80 €	20 €	20 € ⁽⁸⁾

(8) Revenu prévisionnel (en ce compris le versement de 2 € de 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) Acompte de 3,50 € par part et versement de 2 € de plus-values soit un total de 5,50 € par part.

Le troisième acompte trimestriel d'un montant de 3,50 € par part, mis en paiement au 26 octobre 2015, est complété par le versement d'un montant de plus-value de 2 € par part versé à la même date. Au total, le montant ainsi distribué aux associés ressort, donc, à 5,50 € par part. La distribution de plus-values a été versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée.

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 31/12/2014	Sur 5 ans : 8,52 % Sur 10 ans : 9,84 %
Taux de distribution sur valeur de Marché (DVM) ⁽¹¹⁾ 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 ⁽¹²⁾	0,14 %

(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 compensant). Il se calcule, 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 en 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 ce trimestre. 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 30/09/2015
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 30/09/2015
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	104,78 %

Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 0€ au 30/09/2015 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) 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.

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.

- **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).

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.

Nous vous rappelons que pour bénéficier d'une dispense d'acompte pour l'année 2016, vous devez adresser à la société de gestion une attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2015.

Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance s'est réuni le 18 septembre 2015 et a visité les actifs de la SCPI situés rue Lafayette et rue de la Pépinière à Paris.

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

Assemblée Générale Extraordinaire

Une Assemblée Générale Extraordinaire sera convoquée pour statuer sur l'adoption de la variabilité du capital en décembre 2015. La date vous sera précisée ultérieurement et l'ensemble des documents vous seront bien entendu adressés.

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 3^{ème} trimestre 2015 - Diffusion 4^{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 : 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