



L'exploitation de votre SCPI est marquée par un recul du taux d'occupation financier qui ressort au 31/03/2016 à 84,92% contre 87,46% au 31/12/2015. Cette évolution est liée, d'une part, à l'augmentation des surfaces louées sous franchise locative qui représentent 5,78% du flux locatif potentiel sur le trimestre et, d'autre part, au plein effet de la vacance de l'actif d'Asnières-Sur-Seine. En tenant compte des surfaces sous franchise locative, le taux d'occupation financier est supérieur à 90%, ce qui traduit la quote-part du patrimoine loué. S'agissant des surfaces vacantes, des actions spécifiques ont été engagées sur l'actif d'Asnières-sur-Seine en vue de trouver une solution et d'éviter qu'il ne pèse trop durablement sur l'exploitation de votre société. Elles n'ont pas encore porté leurs fruits, mais elles seront poursuivies au cours des prochains mois.

Par ailleurs, compte tenu de la conjoncture de marché, votre société de gestion a engagé la cession de plusieurs actifs du patrimoine en vue de poursuivre sa modernisation et son repositionnement. Ces arbitrages devraient permettre, au global, de conforter le poste de plus-values en 2016, même si certains d'entre eux, à caractère défensif, feront ressortir des moins-values. Ces dernières cessions portent sur des actifs, souvent obsolètes après avoir été occupés de façon continue par des locataires et situés sur des marchés en mutation, qui méritent d'être cédés car la rentabilité des travaux à engager et la pérennité du flux locatif sont très incertaines. En revanche, comme nous l'avons porté à votre connaissance, des opérations de valorisation sont envisagées chaque fois que cela est possible sur les actifs de votre société afin de capter la valorisation foncière qu'ils recèlent. L'opération engagée sur l'actif du 20 bis rue Lafayette à Paris, détenu en indivision par votre société avec une autre SCPI, s'inscrit dans ce cadre.

Enfin, depuis le début de ce premier trimestre 2016, la variabilité du capital est effective. Ces nouvelles modalités de fonctionnement apparaissent satisfaisantes et elles permettent d'assurer la liquidité des parts pour les associés qui souhaitent réaliser leur placement et d'accompagner le développement de Laffitte Pierre. A cet égard, la maîtrise de la collecte constitue, bien entendu, un point d'attention pour votre société de gestion.

## Conjoncture immobilière\*

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

#### Fin d'année dynamique

Avec 29 milliards d'euros engagés au cours de l'année 2015, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une hausse de 4% par rapport à 2014.

Sur le seul dernier trimestre, 11 milliards d'euros ont été engagés.

Avec 65% des volumes investis, l'Île-de-France reste de loin le marché privilégié des investisseurs. En Île-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.

De nombreuses signatures ont été concrétisées au quatrième trimestre 2015 : 7,1 milliards d'euros. 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.

La part des investissements sur le croissant Ouest et à la Défense est en augmentation, due en grande partie à la transaction de 800 millions d'euros sur la tour ENGIE. 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 restent bas, la prime de risque immobilière demeure néanmoins attractive.

### MARCHÉ DE BUREAUX

#### Île-de-France

##### Bon début d'année pour l'Île-de-France

Environ 493 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux ont été commercialisés au 1<sup>er</sup> trimestre 2016, soit une hausse annuelle de 19%, même si cette hausse est à relativiser compte tenu de la faible performance du premier trimestre 2015.

Le Quartier Central des Affaires (QCA) et La Défense devaient confirmer leur bonne performance durant 2016. C'est à La Défense que s'est signée la transaction la plus significative avec la prise à bail de DELOITTE sur « Majunga ».

La bonne dynamique du marché du QCA parisien, face à une offre qui se réduit, exerce une pression sur les valeurs locatives des immeubles

les plus qualitatifs, en progression de 2% au 1<sup>er</sup> trimestre 2016. Une tendance haussière est aussi observable à La Défense et en Boucle Sud pour cette même qualité de surfaces.

La contraction de l'offre immédiate relevée fin 2015 s'est confirmée au 1<sup>er</sup> trimestre 2016 ; elle passe en-dessous de la barre des 3,9 millions de m<sup>2</sup>, soit un taux de vacance de 7,1%. Les baisses les plus significatives sont enregistrées à Paris (-8%) et à La Défense (-14%), où le taux de vacance s'établit à moins de 10%. À l'inverse, les disponibilités immédiates se sont alourdies en Première et Deuxième Couronne.

#### Régions

##### Demande de bureaux neufs

Les marchés de régions (hors Île-de-France) ont atteint près d'un million de m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'année 2015, l'attrait pour les bureaux neufs jouant un rôle décisif dans les volumes placés, notamment sur les marchés de Lyon, Bordeaux et Rennes.

Sur le marché lyonnais, la concrétisation de plusieurs transactions d'envergure intervenues à Gerland (EDF, RTE, CAP GEMINI) et Vaise a tiré la demande placée vers le haut (+12%).

À Bordeaux, de nombreux comptes propres, plusieurs transactions d'envergure et la forte activité du centre-ville ont permis à l'agglomération d'afficher une progression de +23% en un an. Des comptes propres et clé en-main auront également boosté le marché de Rennes (+27%). La valeur locative de transaction pour des bureaux neufs se positionne à 160 €/m<sup>2</sup>/an en province.

La finalisation de plusieurs grandes transactions à La Part-Dieu pour des valeurs supérieures à 250 €/m<sup>2</sup>/an aura fait grimper le loyer lyonnais, dont la valeur prime augmente aussi (295 €/m<sup>2</sup>/an). À Bordeaux, la valeur faciale moyenne de transactions de bureaux neufs a atteint 170 €/m<sup>2</sup>/an en centre-ville, un plus haut historique, tandis qu'à Toulouse, celui-ci a reculé de -3%, effet d'un déplacement transactionnel hors du cœur de l'agglomération. Marseille est, quant à elle, retournée à des valeurs plus usuelles (210 €/m<sup>2</sup>/an) après la poussée opérée par quelques signatures dans la tour « La Marseillaise ».

### MARCHE DES COMMERCEs

La consommation reste un moteur de croissance en France

#### Pieds d'immeuble

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

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

# Variabilité du capital

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

Les valeurs locatives de pieds d'immeubles des artères n°1 ont continué de progresser. Quelques dépassements ponctuels sur des sections de rues en continuité avec les voies n°1 sont même constatés.

En revanche le clivage des valeurs locatives s'affirme hors du périmètre de ces meilleures artères.

Certaines portions de voies secondaires souffrent d'ailleurs d'une vacance en hausse et de valeurs locatives en repli.

Paris reste une terre d'élection pour les enseignes internationales qui souhaitent prendre pied sur le marché français, et même un tremplin vers le reste de l'Europe. Il s'agit de tenir, voire de verrouiller les meilleurs emplacements tout en étant prêt à se positionner sur les libérations futures.

## Centres commerciaux

De même, les centres commerciaux « prime » restent très convoités par les marques qui sont prêtes à déboursier jusqu'à 2 300 €/ m<sup>2</sup> pour des petites cellules commerciales bien localisées au sein du centre en Île-de-France et 2 200 €/m<sup>2</sup> à Lyon. En revanche, les centres commerciaux secondaires ont moins la cote et les bailleurs font preuve de flexibilité dans les négociations afin de conti-



nuer à attirer les enseignes avec des loyers orientés à la baisse. Hors des centres commerciaux primes, pour lesquels même les enseignes générant fréquentation et rendements négocient durement les loyers, la donne change dès lors qu'il s'agit d'actifs moins puissants commercialement. Pour nombre de centres commerciaux en perte de vitesse, les renégociations des conditions locatives sont systématiques afin de contenir les taux d'efforts dans des limites raisonnables.

## Retail parks

Les meilleurs retail parks, assis sur une solide zone de chalandise, ne faiblissent pas ou peu. Ceux-ci tirent profit à plein d'une clientèle récurrente plutôt captive.

D'autres actifs, plus petits ou moins bien positionnés accusent le coup et nécessitent des réajustements.

Enfin, un certain nombre souffrent d'une évasion commerciale au profit de sites plus attractifs et sont en perte de vitesse.

**Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. ●**

Il est rappelé que, suite à l'adoption de la variabilité du capital par l'assemblée générale de la SCPI du 10 décembre 2015, 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 :** 230 € de nominal au prix de 415 € par part, soit avec une prime d'émission de 185 €.

## 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<sup>er</sup> jour du 4<sup>ème</sup> mois, à compter de la fin du mois de souscription.

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

## Conditions du retrait

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

Elles sont inscrites dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique. Les demandes de retrait sont accompagnées des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre pour l'enregistrement du retrait. Les parts remboursées seront annulées. A compter de la date de réalisa-

tion 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 €

## du passif

### Souscriptions, retraits et cessions de gré à gré au 31 mars 2016

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2016, le volume des capitaux retirés ou échangés de gré à gré s'élève à 4 598 679,14 € (hors frais) contre 3 750 798,00 € (hors frais) sur la même période en 2015. Par ailleurs, compte tenu de ces éléments, les souscriptions nettes des retraits ressortent à 20 165 680 €, soit 48 592 parts au prix de 415€.

#### Souscriptions - Retraits

| Mois                         | Nombre de parts souscrites  | Nombre de parts retirées | Souscriptions nettes des retraits |
|------------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Janvier                      | 14 552                      | 3 770                    | 10 782                            |
| Février                      | 38 862                      | 4 259                    | 34 603                            |
| Mars                         | 4 862                       | 1 655                    | 3 207                             |
| <b>Total de parts</b>        | <b>58 276</b>               | <b>9 684</b>             | <b>48 592</b>                     |
| <b>Montant correspondant</b> | <b>24 184 540,00 €</b>      | <b>3 620 169,72 €</b>    | <b>20 165 680,00 €</b>            |
|                              | <b>Prix de souscription</b> | <b>Prix de retrait</b>   | <b>Prix de souscription</b>       |
|                              | <b>415,00 €</b>             | <b>373,83 €</b>          | <b>415,00 €</b>                   |

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

|  | Nombre de parts échangées | Prix hors frais | Prix frais inclus |
|--|---------------------------|-----------------|-------------------|
| Cession de gré à gré                       | 3 038                     | 322,09 €        | 322,36 €          |
| <b>Total 1<sup>er</sup> trimestre 2016</b> |                           |                 |                   |

### Parts retirées et cédées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 mars 2016

#### 1<sup>er</sup> Trimestre 2016

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| Nombre de parts retirées            | 9 684 |
| Nombre de parts cédées de gré à gré | 3 038 |

#### LAFFITTE PIERRE

|  |                  |
|--|------------------|
| <b>Demande de retrait non traitées au 31/03/2016<sup>(1)</sup></b> | <b>0</b>         |
| Pourcentage de la capitalisation                                   | 0,00 %           |
| Rappel au 31/12/2015   | 2 636            |
| Parts au 31/03/2016  | 1 335 711        |
| Associés au 31/03/2016   | 6 434            |
| Capital social au 31/03/2016                                       | 307 213 530,00 € |
| Capitalisation au 31/03/2016 sur la base du prix de retrait        | 499 328 843,13 € |
| Valeur de réalisation unitaire au 31/12/2015                       | 372,44 €         |
| Valeur de reconstitution unitaire au 31/12/2015                    | 442,64 €         |

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

## immobilière

### Chiffres clés au 31/03/2016

|                              | Surface en m <sup>2</sup> | Valeur d'expertise hors droits en € |
|------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Patrimoine en m <sup>2</sup> | 161 720                   | 484 401 667                         |
| Nombre d'actifs              | 83                        |                                     |
| En pleine propriété          | 40                        | 227 705 000                         |
| En copropriété               | 31                        | 124 750 000                         |
| En indivision                | 12                        | 131 946 667                         |
| A Paris                      | 11                        | 77 715 000                          |
| En région Parisienne         | 35                        | 254 511 667                         |
| En Province                  | 37                        | 152 175 000                         |

### Répartition du patrimoine immobilier en m<sup>2</sup>

|                      | Activité      | Bureaux        | Locaux commerciaux | Total          |
|----------------------|---------------|----------------|--------------------|----------------|
| A Paris              | -             | 7 625          | 1 718              | 9 343          |
| En Région Parisienne | 5 173         | 63 676         | 11 705             | 80 554         |
| En Province          | 4 906         | 56 641         | 10 276             | 71 823         |
| <b>Total</b>         | <b>10 079</b> | <b>127 942</b> | <b>23 699</b>      | <b>161 720</b> |

Chiffres établis sur la base des valeurs d'expertise au 31/12/2015 majorées des prix d'acquisition hors droits des acquisitions réalisées depuis lors et minorées des valeurs d'expertise des actifs cédés.

### Acquisitions

| Localisation                                | Nature  | Surface en m <sup>2</sup> + nb de parkings | Date d'achat | Prix d'acquisition frais inclus | Nombre de locataires | Nom des locataires  |
|---|---------|--|--------------|---------------------------------|----------------------|---|
| Oméga - ZAC des Ramassiers à COLOMIERS (31) | BUREAUX | 3 799 m <sup>2</sup> + 134 parkings        | 12/02/2016   | 7 362 184 €                     | 5                    | CMT +, Alyotech, De Clarens RL, Tech Mahrindra, Envoi-Hands |

### Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été réalisé au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2016.

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

|                      | Activité     | Bureaux       | Locaux commerciaux | Total          |
|----------------------|--------------|---------------|--------------------|----------------|
| A Paris              | -            | 9,92%         | 6,12%              | 16,04%         |
| En Région Parisienne | 0,90%        | 44,47%        | 7,16%              | 52,54%         |
| En Province          | 0,92%        | 21,54%        | 8,96%              | 31,42%         |
| <b>Total</b>         | <b>1,82%</b> | <b>75,93%</b> | <b>22,24%</b>      | <b>100,00%</b> |

## Taux d'occupation

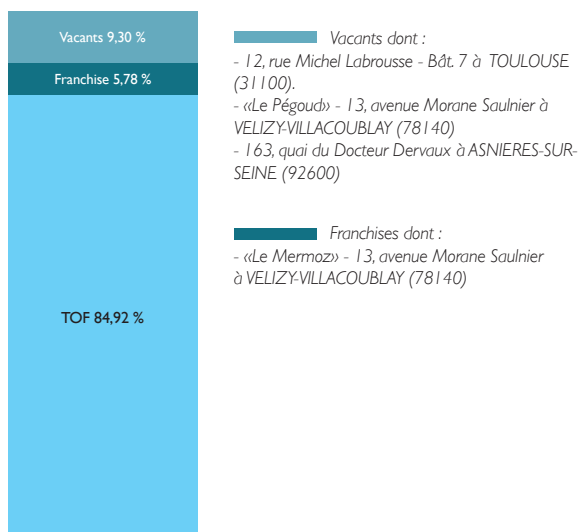
Le taux d'occupation financier s'établit au 31 mars 2016 à **84,92 %** contre **87,46 %** au 31 décembre 2015.

|  | 31/03/2016 | Rappel<br>31/12/2015 | Moyenne<br>Trimestrielle <sup>(2)</sup> |
|--|------------|----------------------|---|
| Taux d'occupation financier (TOF) <sup>(3)</sup> | 84,92 %    | 87,46 %              | 84,92 %                                 |
| Taux d'occupation physique (TOP) <sup>(4)</sup>  | 86,65 %    | 87,44 %              | 86,65 %                                 |

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

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

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



## Principaux locataires au 31/03/2016

|              | Locataire                      | % des loyers facturés au 31/03/2016 |
|--------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| 1            | PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA | 4,34 %                              |
| 2            | COLAS                          | 4,26 %                              |
| 3            | IFPASS                         | 3,68 %                              |
| 4            | CLUB MEDITERRANEE              | 3,23 %                              |
| 5            | MONOPRIX EXPLOITATION          | 2,90 %                              |
| 6            | CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION  | 2,48 %                              |
| 7            | SOURCING & CREATION            | 2,18 %                              |
| 8            | VOSSLOH COGIFER                | 1,87 %                              |
| 9            | M.I.H MERCURE INT.HOTELS       | 1,70 %                              |
| 10           | DRIAFF ÎLE-DE-FRANCE           | 1,67 %                              |
| <b>Total</b> |                                | <b>28,31 %</b>                      |

## Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à **1,09 %** au 31/03/2016 contre **1,07 %** au 31/12/2015. Les provisionnements de ce trimestre concerne principalement des litiges déjà en cours précédemment. Un seul nouveau dossier a nécessité une provision sur ce trimestre.

## Etat des mouvements des locataires au cours du trimestre

### Locations et renouvellements

| Immeuble  | Locataire                     | Nature  | Date d'effet du bail | Surface en m <sup>2</sup> |
|---|-------------------------------|---------|----------------------|---------------------------|
| 20, rue de La Villette à LYON (69003)   | AUTOROUTES PARIS-RHIN-RHONE   | BUREAUX | 25/01/2016           | 325                       |
| 13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)                              | CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION | BUREAUX | 01/01/2016           | 4 868                     |
| "Le Gémellyon Nord" - 57, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)                       | GAC                           | BUREAUX | 01/01/2016           | 348                       |
| "Le Gémellyon Nord" - 57, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)                       | MC2A-MOYENS COMMUNS           | BUREAUX | 01/02/2016           | 174                       |
| 205, rue Jean-Jacques Rousseau à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)                          | 17 JUIN MEDIA SA              | BUREAUX | 01/01/2016           | 1721                      |
| 68, rue d'Hauteville à PARIS (75010)  | COLICOPA COMMUNICATION        | BUREAUX | 01/01/2016           | 209                       |
| Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)                | YOPLAIT FRANCE                | BUREAUX | 15/01/2016           | 439                       |
| 26, rue Anatole France à LEVALLOIS-PERRET (92300)                                     | NEXMOVE                       | BUREAUX | 01/01/2016           | 654                       |
| Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B3 à SAINT-PIERRE (69800) | CODOGNOTTO FRANCE             | BUREAUX | 18/01/2016           | 112                       |

Soit un total de **8 850 m<sup>2</sup>**.

### Congés reçus ou résiliations

| Immeuble   | Locataire           | Nature  | Date d'effet du bail | Date de résiliation | Surface en m <sup>2</sup> |
|--|---------------------|---------|----------------------|---------------------|---------------------------|
| "Le Gémellyon Nord" - 57, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)            | AMNYOS              | BUREAUX | 01/02/2008           | 31/01/2017          | 135,00                    |
| 68, rue d'Hauteville à PARIS (75010)                                       | ALEXAUME            | BUREAUX | 20/10/2010           | 19/10/2016          | 62,68                     |
| 182, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)                  | E. MEDIA sarl       | BUREAUX | 08/10/2007           | 07/10/2016          | 90,00                     |
| 182, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)                  | SILKROAD TECHNOLOGY | BUREAUX | 01/02/2014           | 31/01/2017          | 180,00                    |
| 60, rue Etienne Dolet à MALAKOFF (92240)                                   | A.R.E.P.A.          | BUREAUX | 01/07/1995           | 30/06/2016          | 606,58                    |
| Parc Burospace - Bâtiment 3 - route de la Plaine de Gisy à BIEVRES (91570) | EVEA GROUP SAS      | BUREAUX | 01/01/2009           | 31/03/2016          | 351,00                    |
| 36, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31100)                                 | MAKINA CORPUS       | BUREAUX | 15/08/2011           | 31/12/2016          | 431,81                    |
| Parc des Sept Deniers - 78, Chemin des Sept Deniers à TOULOUSE (31000)     | PROVALE             | BUREAUX | 01/12/2009           | 30/11/2016          | 265,00                    |

Soit un total de 2 122 m<sup>2</sup>.

### Locaux vacants

Au 31 mars 2016, 21 583 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> | OUI                                     |
| 40 Rue Gabriel Crie à MALAKOFF (92240)                         | BUREAUX           | 877 m <sup>2</sup>   | OUI                                     |
| 36, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31100)                     | BUREAUX           | 2 118 m <sup>2</sup> | OUI                                     |
| 12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 à TOULOUSE (31100)           | BUREAUX           | 1 220 m <sup>2</sup> | NON                                     |
| ZAC du Bois Briand - 3bis, rue d'Athènes à NANTES (44000)      | BUREAUX           | 784 m <sup>2</sup>   | OUI                                     |
| 13, rue Paulin Talabot à TOULOUSE (31100)                      | BUREAUX           | 2 077 m <sup>2</sup> | OUI                                     |
| 13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)       | BUREAUX           | 2 662 m <sup>2</sup> | OUI                                     |
| "Le Gémellyon Sud" - 59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003) | BUREAUX           | 764 m <sup>2</sup>   | NON                                     |
| 4/6, rue Sadi Carnot à BAGNOLET (93170)                        | BUREAUX           | 718 m <sup>2</sup>   | OUI                                     |
| 2, rue Claude Chappe à SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR (69370)       | BUREAUX           | 1 622 m <sup>2</sup> | OUI                                     |

Le montant du premier acompte trimestriel, mis en paiement le 26 avril 2016 a été arrêté comme suit :

| Jouissance                        | Revenu 2016<br>1 <sup>er</sup> acompte | Rappel<br>exercice 2015<br>1 <sup>er</sup> acompte | Revenu annuel<br>Exercice 2015 | Revenu annuel<br>prévisionnel<br>exercice 2016 <sup>(5)</sup> |
|-----------------------------------|--|--|--------------------------------|---|
| Pour une part en pleine propriété | 4,40 €                                 | 4,50 €   | 20 € <sup>(6)</sup>            | 20 €  |

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

**Les performances passées ne présagent pas des performances futures.**

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

### Performances

| Indicateurs de performances (source NAMI-AEW EUROPE)  |   |
|---|---|
| Taux de rentabilité interne (TRI) au 31/12/2015 <sup>(7)</sup>  | Sur 5 ans : 3,30 %<br>Sur 10 ans : 7,91 % |
| Taux de distribution sur valeur de Marché (DVM) <sup>(8)</sup><br>dont quote-part de plus-values dans la distribution 2015<br>dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2015 | Sur 2015 : 4,82 %<br>10,00 %<br>-         |
| Variation du prix moyen de la part sur 2015 <sup>(9)</sup>  | 1,03 %                                    |

(7) Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se 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, le prix cédant de la fin de l'année de la période considérée. La méthode de calcul a été modifiée pour adopter la méthode de place.  
(8) Le taux DVM correspond à la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.  
(9) La variation du prix moyen de la part se détermine par la division : (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.



# Vie de la société

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

| Commissions<br>(Article 21 des statuts)                              | Montant  | Redevable   |
|--|--|---|
| Commission de souscription   | 10,171 % TTC du produit de chaque souscription (prime d'émission incluse)<br><i>Dont une partie est rétrocédée aux distributeurs.</i>  | Souscripteur de parts de la SCPI                        |
| Commission de cession sur les parts                                  | - Avec intervention de la société de gestion : 6,578 % TTI du montant de l'acquisition dont une partie rétrocédée aux distributeurs (en cas de suspension de la variabilité du capital et de retours au marché des parts).<br>- Sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation : 104 € TTI (tarif applicable au 1 <sup>er</sup> janvier 2016)<br>Auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement le cas échéant. | Acquéreur de parts de la SCPI                           |
| 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)  | Commission facturée à la SCPI par la société de gestion |
| Commission de cession sur les actifs immobiliers                     | 2,5 % HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.<br>Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage sera fixé à 1,25 % HT.   | Commission facturée à la SCPI par la société de gestion |
| Commission relative aux travaux de restructuration sur les immeubles | Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.   | Commission facturée à la SCPI par la société de gestion |

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

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

## 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

## Quote-part des produits financiers

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

REVENUS POUR UNE PART **NEANT**

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

## Effet de levier

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

| Informations requises par la réglementation   | Mise à jour au 31/03/2016  |
|---|--|
| Circonstances du recours à l'effet de levier  | Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI |
| Type d'effet de levier  | Crédit immobilier revolving  |
| Source de l'effet de levier   | Etablissements bancaires   |
| Risques associés à l'effet de levier  | Voir le Profil de Risques lié au crédit en page 7  |
| Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal   | 25 % du capital social soit 77 359 925 € au 31/03/2016   |
| 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                            | 103,93 %   |

Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 0€ au 31/03/2016 sur un montant maximum de 50 millions d'euros).



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 Île-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 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 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 1er 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<sup>er</sup> 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 (hors prise en compte de l'éventuelle plus-value de cession de part) 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 €

#### Imposition des produits financiers

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 ont été adressés le 11 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.

#### Assemblée Générale

Les associés sont informés que l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI LAFFITTE PIERRE se réunira le 22 juin 2016 afin notamment d'examiner et d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015. Chaque associé recevra en temps utile une convocation à cette assemblée. 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.

Résultats du 1<sup>er</sup> trimestre 2016 - Diffusion 2<sup>ème</sup> 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 et par les articles 1832 et suivants du code civil - Avis BALO n° 2 en date du 4 janvier 2016 et n° 3 en date du 6 janvier 2016. - Visa AMF n° 15-28 en date du 8 décembre 2015  
Siège social : 8-12, rue des pirogues de Bercy - 75012 Paris  
RCS Paris 434 038 535

#### Société de gestion : NAMI-AEW EUROPE

Agrément AMF en qualité de société de gestion de portefeuille du 9 février 2010 sous le n° GP 10000007  
Agrément au titre de la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM » en date du 17 juin 2014  
Capital social : 4 134 660 €  
Siège social : 8-12, rue des pirogues de Bercy - 75012 Paris  
RCS Paris 513 392 373

#### NAMI-AEW EUROPE

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

Adresse électronique : [infoscpi@namiaeweuropa.com](mailto:infoscpi@namiaeweuropa.com)

Site internet : [www.namiaeweuropa.com](http://www.namiaeweuropa.com)

#### Service clients

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