



L'exploitation de la SCPI Laffitte Pierre est demeurée satisfaisante, en ce début d'année 2015, avec un taux d'occupation financier de 89,01 % et un revenu, par part, en progression par rapport au premier trimestre 2014, compte tenu des investissements réalisés et du plein effet des locations intervenues. Le maintien d'un taux d'occupation satisfaisant constitue un objectif central pour votre société de gestion dans une conjoncture économique incertaine et compte tenu d'échéances de baux annoncées.

Les acquisitions engagées, au cours du trimestre, en emploi des capitaux disponibles, s'inscrivent dans le droit fil de la stratégie de gestion de Laffitte Pierre et participent à la modernisation de son patrimoine. Elles portent, soit sur des actifs récents loués à des locataires de qualité, soit sur des opérations recelant des perspectives de valorisation à terme.

Dans ce contexte, votre SCPI lance une nouvelle augmentation de capital d'un montant de 49 800 000 € sur la base d'un prix de souscription par part prime d'émission incluse de 415 €, soit environ 10% de la capitalisation. Elle s'inscrit dans la politique traditionnelle de développement maîtrisé de votre société. Chacun des associés dispose, à cette occasion, de la faculté de compléter son investissement dans Laffitte Pierre et d'accompagner ainsi son développement.

## \* Conjoncture immobilière

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

#### Un marché vigoureux, dans la continuité de 2014

Au 1<sup>er</sup> trimestre la demande est restée forte, portée par des liquidités toujours abondantes dans un environnement de taux bas, comme en témoigne la collecte record des SCPI en France.

Avec 4,3 milliards d'euros au premier trimestre 2015, le volume d'investissement en immobilier progresse de 10% par rapport au premier trimestre 2014 – qui, pour mémoire, avait été boosté par la cession de Cœur Défense pour 1,3 milliards d'euros – et de 67% par rapport au premier trimestre 2013.

Les grandes transactions ont continué de soutenir les volumes d'investissement dans un marché où les capitaux en circulation sont toujours en quête de gros volumes.

Les investisseurs ont favorisé les actifs les plus liquides, à savoir les bureaux avec 3,5 milliards d'euros investis. Néanmoins, la faiblesse du marché utilisateur a restreint l'élargissement des critères géographiques aux sous-marchés les plus liquides.

Les politiques d'arbitrage de grandes foncières ont permis à l'investissement en locaux de commerce d'enregistrer une belle performance avec près de 900 millions d'euros investis. Le segment des centres commerciaux a continué à se tailler la part du lion. Le déséquilibre entre l'offre et la demande a poussé les taux de rendement prime bureau à des niveaux inférieurs à 4% et les taux de rendement prime commerce (pied d'immeuble) à des niveaux proche de 3%.

#### Perspectives d'activité soutenue à l'investissement en 2015

Avec la dépréciation de l'euro et des taux directeurs au plus bas, la France reste un marché incontournable pour les investisseurs étrangers qui bénéficient d'un marché immobilier à caractère de valeur-refuge et de conditions exceptionnelles de financement.

La recherche de rendement supplémentaire d'un nombre croissant d'investisseurs devrait conduire à une plus grande diversification des actifs ciblés : notamment en direction des VEFA, des régions et du segment de la logistique.

Les taux de rendement demeureront sous la pression baissière de l'afflux de liquidités et de la baisse de la rémunération des actifs concurrents à l'immobilier. Un resserrement de l'éventail des taux est attendu, les secteurs offrant les rendements les plus élevés devant acter une baisse plus importante.

### MARCHÉ DE BUREAUX

#### Ile-de-France

#### Une demande atone, en décalage avec des indicateurs économiques orientés favorablement

La reprise de l'économie française se met

progressivement en place, aidée par la baisse des prix du pétrole, la dépréciation de l'euro, la politique d'assouplissement monétaire de la BCE et l'effet d'entraînement de la reprise économique européenne. La croissance du PIB en France est attendue à 1,2% pour 2015.

Toutefois, la demande placée en Ile de France a connu un démarrage difficile avec 373 000 m<sup>2</sup> commercialisés, soit un retrait de 33% par rapport à la moyenne décennale. Le repli de l'activité est principalement imputable aux transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup> qui ont fait défaut en ce début d'année. Dans la continuité de 2014, Paris Intra Muros tire son épingle du jeu, et parvient à afficher une progression de 16% quant le Croissant Ouest et les périphéries, privés de leur moteur traditionnel, les grandes transactions, affichent un net recul.

#### Relative stabilité de l'offre

Le stock d'offre immédiate est repassé sous la barre des 4 millions de m<sup>2</sup> mais affiche une hétérogénéité importante. L'écart entre Paris et sa périphérie se creuse de plus en plus avec des disponibilités contraintes dans Paris Intra muros et toujours abondantes en périphérie. La composition de l'offre reste inchangée, alimentée par des libérations qui viennent grossir le stock d'offres de seconde main tandis que l'offre neuve poursuit son érosion.

En Ile de France, le taux de vacance immédiat s'établit à 7,5%, un niveau relativement stable depuis un an.

Malgré une timide reprise des lancements en blanc observés au 1<sup>er</sup> trimestre, signe d'un début d'ouverture vers des projets spéculatifs, l'offre future certaine a atteint son niveau le plus faible depuis 2010.

Les valeurs locatives faciales sont restées stables, toujours soutenues par d'importantes mesures d'accompagnement (franchise de loyer, loyer progressif ou participation aux travaux d'aménagement). Ces gestes commerciaux sont logiquement plus élevés dans les zones périphériques, où l'offre est plus abondante tandis que dans Paris, où la vacance est plus faible, l'ajustement des loyers y est relativement plus modéré.

Les conditions locatives demeurent attractives et les loyers réels au plus bas.

#### Un rattrapage attendu sur les neuf prochains mois

Si l'attentisme des entreprises s'est reflété dans les chiffres de début d'année, la consolidation attendue de la croissance laisse anticiper un rattrapage du volume de demande placée au cours des prochains mois.

Dans un premier temps, les conditions financières toujours favorables aux utilisateurs devraient continuer à alimenter un marché d'opportunités, notamment dans les secteurs traditionnels. Par la suite, la stabilité de l'offre immédiate et le niveau

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

contenu de l'offre future certaine devrait permettre le déclin des mesures d'accompagnement.

### Régions

#### Lyon : un premier trimestre poussif

La demande placée a affiché une baisse de 14 % au premier trimestre 2015, avec près de 22 000 m<sup>2</sup> commercialisés mais aucune transaction de plus de 3000 m<sup>2</sup> enregistrée.

L'absence de grandes transactions a directement impacté l'offre à 6 mois qui a affiché une hausse de 28 % en trois mois, alimentée par des libérations mais également par des livraisons d'immeubles neufs. 2015 devrait connaître un niveau de livraisons important avec plus de 200 000 m<sup>2</sup> attendus, notamment la livraison des 42 000 m<sup>2</sup> de bureaux de la Tour Incity sur le secteur de la Part-Dieu.

Le loyer prime est resté stable à 270 €/m<sup>2</sup>/an, tandis que la valeur locative moyenne de seconde main a reculé et se situe autour de 150 €/m<sup>2</sup>/an.

#### Aix-Marseille : une bonne dynamique initiée en 2014

Après une année record en 2014 pendant laquelle elle a renoué avec ses niveaux de demande d'avant crise, Marseille enregistre une demande placée en hausse de 21 % au premier trimestre 2015.

Affichant une hausse continue depuis trois ans, l'offre immédiate s'est stabilisée en mars 2015 à un niveau légèrement supérieur à 200 000m<sup>2</sup>.

Le marché reste concentré sur le secteur d'EuroMéditerranée qui regroupe la majorité des transactions, des disponibilités et l'offre future marseillaises.

La bonne tenue du marché utilisateur a permis de maintenir les valeurs locatives prime à 300 €/m<sup>2</sup>/an, niveau qu'elles avaient atteint en 2014 après une forte augmentation.

## MARCHE DES COMMERCES

### Pieds d'immeuble

#### Vers une meilleure adaptation des formats commerciaux

Après une année 2014 morose, la consommation des ménages s'est redressée depuis décembre 2014, affichant trois mois de hausse consécutive. En février 2015, le volume des ventes du commerce de détail progressait de 0,7 %. Cependant les performances commerciales varient d'un secteur d'activité à l'autre, la meilleure performance étant enregistrée par les magasins non spécialisés.

Sur le segment des commerces en pied d'immeuble, la situation locative se caractérise par une forte hétérogénéité au niveau national. Les zones prime, toujours soumises à une compétition intense de la part des grandes enseignes voient leurs valeurs locatives orientées à la hausse, alors que les localisations secondaires, aux taux de vacance toujours élevés, subissent une pression à la baisse.

En 2014, la fréquentation des centres commerciaux s'est stabilisée à -0,1%, récoltant les fruits des efforts consentis par les professionnels pour répondre aux nouveaux challenges auxquels le commerce physique doit faire face, notamment le e-commerce. Durant la même période, la production de surfaces commerciales a continué de ralentir, attestant de l'adaptation des opérateurs à la conjoncture. Le volume de surfaces de plancher commercial autorisé à travers les permis de construire ainsi que le nombre de demandes d'autorisations d'exploitation, qui passent par les CDAC et la CNAC, ont atteint leur plus bas niveau depuis quinze ans, accusant des baisses annuelles respectives de 20 % et 8 %. Parallèlement, au 1er janvier 2015, le nombre de projets des promoteurs a baissé de 7 % en nombre d'opérations et de 8 % en volume de surfaces de vente.

Les retail parks de nouvelle génération ont bénéficié d'un regain d'attractivité grâce à des loyers plus compétitifs.

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

# Marché des parts

## Marché secondaire au 31 mars 2015

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2015, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 3 750 798,00 € contre 1 246 784 € (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 acquéreur frais inclus en €* |
|--|---------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Janvier  | 1 527                     | 370,00                           | 412,84                            |
| Février  | 5 782                     | 372,00                           | 415,07                            |
| Mars   | 2 782                     | 372,00                           | 415,07                            |
| Total de parts échangées lors de confrontation | 10 091                    | 371,70                           | 414,73                            |
| Cession de gré à gré                           | -                         | -                                | -                                 |
| Total 4 <sup>ème</sup> trimestre 2014          | 10 091                    | 371,70                           | 414,73                            |

\* 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. \*\*\*\* Sans évolution depuis le 31/01/2014. \*\*\*\*\* Sur la base du prix d'exécution net vendeur.

## Transactions réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 mars 2015

| LAFFITTE PIERRE   |               |
|---|---------------|
| 1 <sup>er</sup> Trimestre                                   |               |
| Nombre de parts cédées                                      | 10 091        |
| Dont lors des confrontations                                | 10 691        |
| Prix moyen unitaire frais inclus*                           | 414,73 €      |
| Prix moyen unitaire hors frais                              | 371,70 €      |
| <b>Parts offertes en attente de cession au 31/03/2015**</b> | <b>374</b>    |
| % de la capitalisation                                      | 0,03 %        |
| Rappel au 31/12/2014  | 1 602         |
| <b>Parts à l'achat***</b>                                   | <b>937</b>    |
| Parts au 31/03/2015   | 1 167 119     |
| Associés au 31/03/2015                                      | 6 243         |
| Capital social au 31/03/2015****                            | 268 437 370 € |
| Capitalisation au 31/03/2015*****                           | 434 168 268 € |
| Valeur de réalisation unitaire au 31/03/2015 par part       | 371,29 €      |
| Valeur de reconstitution unitaire au 31/03/2015 par part    | 441,95 €      |

|                      |    | Surface    | Valeur d'expertise hors droits |
|----------------------|----|------------|--------------------------------|
| Patrimoine en m²     |    | 150 435 m² | 458 295 000 €                  |
| Nombre d'immeubles   | 80 |            |                                |
| En pleine propriété  | 37 | 84 900 m²  | 205 150 000 €                  |
| En copropriété       | 31 | 33 933 m²  | 120 985 000 €                  |
| En indivision        | 12 | 31 602 m²  | 132 160 000 €                  |
| A Paris              | 11 | 9 343 m²   | 74 510 000 €                   |
| En région Parisienne | 35 | 81 035 m²  | 256 996 000 €                  |
| En Province          | 34 | 60 057 m²  | 126 789 000 €                  |

|                      | 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  | 44 875 m²  | 10 276 m²          | 60 057 m²  |
| Total                | 10 079 m² | 116 657 m² | 23 699 m²          | 150 435 m² |

|                      | Activité | Bureaux | Locaux commerciaux | Total    |
|----------------------|----------|---------|--------------------|----------|
| A Paris              | -        | 10,02 % | 6,24 %             | 16,26 %  |
| En Région Parisienne | 0,87 %   | 47,72 % | 7,48 %             | 56,08 %  |
| En Province          | 0,92 %   | 17,37 % | 9,37 %             | 27,67 %  |
| Total                | 1,79 %   | 75,11 % | 23,10 %            | 100,00 % |

| Immeuble  | Nature    | Surface en m²<br>+ parkings | Prix<br>d'acquisition<br>frais inclus | Nombre de<br>locataires | Nom des<br>locataires | Date<br>d'achat |
|---|-----------|-----------------------------|---------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------|
| 204/206 rue de la Convention 75015 PARIS  | Commerces | 585 m²                      | 13 491 400 €                          | 2                       | La Poste<br>Matmut    | 03/02/2015      |
| 4 bis rue des Bourets, 15 à 19 Quai Galliéni, 2 à 6 Boulevard<br>Henri Sellier 92150 Suresnes (50% en Indivision avec FRUCTIPIERRE) | Parkings  | 35 places                   | 240 441 €                             | -                       | -                     | 06/02/2015      |

|                                    | 31/03/2015 | Rappel<br>31/12/2014 | Moyenne<br>Trimestrielle |
|------------------------------------|------------|----------------------|--------------------------|
| Taux d'occupation financier (TOP)* | 89,01 %    | 91,31 %              | 89,01 %                  |
| Taux d'occupation physique (TOP)** | 86,39 %    | 87,79 %              | 86,39 %                  |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Immeubles vacants<br>9,13 %   | <p><b>Vacants dont :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40, rue Gabriel Crie à MALAKOFF (92240)</li> <li>- 13, rue Paulin Talabot à TOULOUSE (31100)</li> <li>- 13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)</li> <li>- Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)</li> </ul> |
| Franchises de loyer<br>1,86 % | <p><b>Franchises dont :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 mois de franchises pour le locataire MSC CROICIERE sur l'actif 55, avenue Aristide Briand à MONTROUGE (92120)</li> </ul>   |

## Principaux locataires au 31/03/2015

|    | Locataire                      | % des loyers facturés au 31/03/2015 |
|----|--------------------------------|-------------------------------------|
| 1  | EIFPAGE                        | 4,67 %                              |
| 2  | PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA | 4,35 %                              |
| 3  | COLAS                          | 4,27 %                              |
| 4  | IFPASS                         | 3,72 %                              |
| 5  | CLUB MEDITERRANEE              | 3,24 %                              |
| 6  | CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION  | 3,19 %                              |
| 7  | MONOPRIX                       | 2,90 %                              |
| 8  | VOSSLOH COGIFER                | 1,85 %                              |
| 9  | M.I.H MERCURE INT.HOTELS       | 1,79 %                              |
| 10 | I7 JUIN MEDIA SA               | 1,70 %                              |

## Créances douteuses

Au 31 mars 2015, le taux de dotation de la provision pour créances douteuses s'établit à 1,11 % des loyers annuels contre 1,26 % au 31 décembre 2014. Les provisions enregistrées sont principalement constituées de complément suite à la poursuite de litiges déjà provisionnés précédemment. Il est enregistré peu de nouveaux contentieux.

## Arbitrages

Aucun arbitrage n'a été conclu lors du premier trimestre 2015.

## Etat des mouvements des locataires au cours du trimestre

### Locations et renouvellements

| Immeuble   | Locataire                    | Nature  | Date d'effet du bail | Surface en m² |
|--|------------------------------|---------|----------------------|---------------|
| Les Bureaux du Lac - BORDEAUX<br>Lac 1-4 rue Théodore Blanc - Bât. I à BRUGES (33520)    | BUREAU ALPES CONTROLES S.A.S | BUREAUX | 01/01/2015           | 29            |
| 1/3, rue des Remparts à NOISY-LE-GRAND (93160)   | ARAMIS INGENIERIE            | BUREAUX | 26/01/2015           | 228           |
| 12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 à TOULOUSE (31100)                                     | HOROQUARTZ                   | BUREAUX | 01/02/2015           | 430,7         |
| Parc Burospace - Bâtiment 3 -<br>route de la Plaine de Gisy à BIEVRES (91570)            | ERT FINANCE                  | BUREAUX | 01/01/2015           | 369           |
| Parc des Sept Deniers -<br>78, Chemin des Sept Deniers à TOULOUSE (31000)                | FOLIATEAM SUD OUEST          | BUREAUX | 01/01/2015           | 86            |
| 59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)  | L'ASSOCIATION S.C.J.E.       | BUREAUX | 16/02/2015           | 120,59        |
| 59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)  | GLOBAL CONTENTIEUX           | BUREAUX | 01/03/2015           | 134,86        |
| 20, rue de La Villette à LYON (69003)  | TELEASSURANCES               | BUREAUX | 01/01/2015           | 203           |
| ZAC de Feuilley - 284, avenue Alexandre Borodine -<br>Bât. A et B à SAINT-PRIEST (69800) | ABMI SUD-EST                 | BUREAUX | 01/01/2015           | 143           |

Soit un total de 1 744,45 m².

### Congés reçus ou résiliations

| Immeuble   | Locataire          | Nature  | Date d'effet du bail | Date de résiliation | Surface en m² |
|--|--------------------|---------|----------------------|---------------------|---------------|
| 20 bis, rue Lafayette à PARIS (75009)                        | MEDERIC PREVOYANCE | BUREAUX | 01/10/2006           | 30/09/2015*         | 1433,8        |
| 74, rue du Château<br>à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)         | GMT PRODUCTIONS    | BUREAUX | 01/09/2006           | 31/08/2015          | 170           |
| 1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2<br>à AIX-EN-PROVENCE (13100) | EGIS               | BUREAUX | 01/01/2006           | 30/09/2015          | 473           |

Soit un total de 2076,80 m².

\* Le locataire demeurera dans l'immeuble au moins jusqu'au 31/12/2016.



## Locaux vacants

Au 31 mars 2015, 15 585 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, dont la liste des principales figure ci-dessous :

| Immeuble  | Nature principale | Surface vacante      |
|---|-------------------|----------------------|
| 40 Rue Gabriel Crie à MALAKOFF (92240)  | BUREAUX           | 877 m <sup>2</sup>   |
| Les Bureaux du Lac - Bordeaux Lac 1 - 4, rue Théodore Blanc - Bât. I à BRUGES (33520) | BUREAUX           | 715 m <sup>2</sup>   |
| 36, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31100)  | BUREAUX           | 2 118 m <sup>2</sup> |
| 12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 à TOULOUSE (31100)                                  | BUREAUX           | 1 220 m <sup>2</sup> |
| 13, rue Paulin Talabot à TOULOUSE (31100)   | BUREAUX           | 2 077 m <sup>2</sup> |
| 13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)                              | BUREAUX           | 2 662 m <sup>2</sup> |
| 59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)   | BUREAUX           | 1 434 m <sup>2</sup> |
| Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)                | BUREAUX           | 1 174 m <sup>2</sup> |
| 24/32, avenue de l'Epi d'Or à VILLEJUIF (94800)                                       | ACTIVITÉ          | 2 719 m <sup>2</sup> |
| 4/6, rue Sadi Carnot à BAGNOLET (93170)   | BUREAUX           | 589 m <sup>2</sup>   |

Le montant du premier acompte sur dividende mis en paiement le 24 avril 2015 a été arrêté comme suit :

|                      | Exercice 2015<br>1 <sup>er</sup> acompte | Rappel<br>exercice 2014<br>1 <sup>er</sup> acompte | Revenu annuel<br>Exercice 2014 | Revenu<br>prévisionnel<br>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) au 31/03/2015

|  |   |
|--|---|
| Taux de rentabilité interne (TRI)* au 31/12/2014   | Sur 5 ans : 8,52 %<br>Sur 10 ans : 9,84 % |
| Taux de distribution sur valeur de Marché (DVM)**<br>dont quote-part de plus-values dans la distribution 2014<br>dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2014 | Sur 2014 : 4,87 %<br>-<br>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 compensent). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, le dernier prix cédant au terme de la période.

\*\*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<br>(Article 21 des statuts)                              | Montant  | Redevable  |
|--|--|--|
| Commission de souscription   | 10,171 % TTC du produit de chaque souscription (prime d'émission incluse)<br>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.<br>Auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement.<br>Dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant.<br>- Sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation : 103 € TTI (tarif applicable au 1 <sup>er</sup> janvier 2015) | 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.<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, 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 31/03/2015  |
|---|--|
| 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 67 109 342 € au 31/03/2015   |
| Montant total du levier   | 50 000 000 € *   |
| Levier maximum calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012* | 150,00 %   |
| Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*         | 106,16 %   |
| Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*                   | 200,00 %   |
| Levier maximum calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*           | 114,03 %   |

\* Les tirages s'élèvent à 27M€ au 31/03/2015

### 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<sup>er</sup> 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](http://www.namiaeweuropa.com).

### 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<sup>er</sup> 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.**

## 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.namiaewurope.com](http://www.namiaewurope.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.

## 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<sup>er</sup> janvier 2015).

## 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, ont été envoyés le 22 avril 2015.

Toutes les informations utiles sont consultables sur le site Internet [www.namiaewurope.com](http://www.namiaewurope.com)

## ISF

Si vous êtes assujettis à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune, il convient de déclarer le prix d'exécution net vendeur au 31 décembre 2014, soit 370 € par part.

## Assemblée Générale

Les associés sont informés que l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI LAFFITTE PIERRE se réunira le **23 juin 2015** afin notamment d'examiner et d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014.

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 2015 - Diffusion 2<sup>ème</sup> 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@namiaewurope.com](mailto:infoscpil@namiaewurope.com)

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

### Service clients

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