

SCPI LAFFITTE PIERRE

RAPPORT ANNUEL
EXERCICE 2015



20 bis
RUE
LAFFAYETTE

ÉDITORIAL

Votre société a connu une évolution importante en 2015

Votre société a connu une évolution importante en 2015 avec l'adoption de la variabilité du capital qui répond à sa situation spécifique. Cette évolution a été étudiée, puis mise en œuvre, en concertation avec le Conseil de Surveillance. Ce dernier a mis en exergue différents points d'attention qui seront suivis dans la durée, à savoir, notamment, la maîtrise de la collecte, l'information des associés et l'équilibre du sociétariat entre investisseurs particuliers et institutionnels.

Par ailleurs et c'est l'essentiel pour les associés, l'exploitation de Laffitte Pierre s'est améliorée en 2015 avec une progression du résultat par part, tout en maintenant un niveau élevé de dotation de la provision pour grosses réparations. Cette situation apparaît satisfaisante compte tenu de la conjoncture économique générale et de la vacance de quelques surfaces significatives. À cet égard, un actif sis à Asnières-sur-Seine, libéré en fin d'année 2015, constitue le principal enjeu locatif pour votre SCPI en 2016. Dans ce contexte et compte tenu des réserves de plus-values constituées, le revenu versé en 2015, intégrant une quote-part de distribution de plus-values, s'est établi à 20 € par part de pleine jouissance.

S'agissant de la stratégie de gestion, les investissements de l'année l'illustrent parfaitement :

- *L'acquisition de surfaces de commerces de centre-ville rue de la Convention à Paris pour accroître la quote-part de commerce et privilégier des localisations confirmées ; cette acquisition représente 41 % des capitaux investis en 2015 ;*
- *Le renforcement sur l'actif du Gemellyon sur lequel votre société était déjà investi, à proximité immédiate de la gare de la Part-Dieu à Lyon afin de stocker de la réserve foncière dans une perspective de valorisation à terme ; cette opération permet en outre de bénéficier d'un taux de rendement immédiat attractif et de flux locatifs récurrents qui confortent le revenu ;*
- *L'acquisition de bâtiments de bureaux récents sur la métropole Lilloise présentant une situation locative sécurisée.*

Enfin, dans le droit fil de ce qui a été fait dans le passé, nous engageons une opération de restructuration sur un actif situé sur une localisation incontestable pour valoriser le potentiel qu'il recèle et viser, à terme, un accroissement du flux locatif et de la valeur. Cette opération, qui sera menée selon des modalités protectrices pour votre société et ses associés, nécessitera de porter durant plusieurs trimestres cet actif vacant, ce qui aura, à court terme, un impact sur le revenu.



SOMMAIRE

3

Rapport de la société de gestion

37

Rapport du Conseil de Surveillance

41

Comptes de l'exercice

51

Rapports du Commissaire aux Comptes

55

Résolutions



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire afin de vous présenter les comptes de l'exercice 2015 de votre société Laffitte Pierre et de vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- la conjoncture immobilière,
- la composition du patrimoine immobilier,
- la gestion du patrimoine immobilier,
- les résultats de l'exercice 2015,
- les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- la composition du Conseil de Surveillance,
- la mission du Conseil de Surveillance,
- la convention signée avec AEW Europe pour la gestion de l'indivision du Roi René,
- la convention d'assistance et de conseil entre NAMI - AEW Europe et AEW Europe,
- l'organisation du dispositif de conformité, contrôle interne et gestion des risques de NAMI - AEW Europe,
- l'application de la directive MIF par NAMI - AEW Europe,
- les informations requises par la réglementation AIFM,
- le profil de risques,
- les perspectives,
- les tableaux annexes.

Le Conseil de Surveillance et le Commissaire aux Comptes de la société vous feront part, ensuite, de leurs commentaires.

Enfin, nous passerons au vote des projets de résolutions que nous soumettons à votre approbation.



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 restant bas, la prime de risque immobilière demeure néanmoins attractive.

MARCHÉ DE BUREAUX

Île-de-France

Très bonne activité des marchés centraux

- La demande placée de bureaux en Île-de-France (volume des transactions locatives et ventes à utilisateurs) s'élève au final à 2,2 millions de m² au cumul de l'année 2015, soit le même niveau d'activité qu'en 2014, démontrant une résilience inattendue au regard du contexte macro-économique.
- Paris, intramuros, concentre près d'un million de m², soit 43 % du volume de demande placée en Île-de-France. Le

QCA conserve sa bonne dynamique sur le créneau des petites et moyennes surfaces et termine l'année sur un volume de 450 000 m² de bureaux placés (+18 % d'une année sur l'autre).

- L'autre secteur francilien avec une performance remarquable en 2015 est la Boucle Sud (autour de Boulogne-Billancourt et Issy-les-Moulineaux), avec 293 000 m² placés, dont 3 transactions de plus de 30 000 m².
- A contrario, avec moins de transactions d'envergure qu'en moyenne, la Défense et la première couronne, affichent une demande placée annuelle en baisse.
- Les loyers « prime » (valeurs locatives faciales) du QCA sont en légère hausse tandis que dans les autres sous-marchés la tendance reste stable, avec une pression à la baisse.
- Les valeurs faciales de seconde main se maintiennent. La moyenne tendant même à augmenter du fait du positionnement des utilisateurs sur des immeubles dans Paris (aux loyers plus élevés) ou plus récents.
- À ces valeurs locatives faciales, il convient toujours de considérer des franchises de loyer de l'ordre de 22 % en moyenne ; ces « incentives » varient de 15 à 30 % du loyer facial selon les sous-marchés considérés.
- Au niveau de l'offre, les taux de vacance reflètent une situation contrastée entre Paris (4,6 %), La Défense (11 %) ou le Croissant Ouest (12,5 %).

Régions

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

- En région lyonnaise, après un premier semestre 2015 en net repli, le second semestre a été nettement plus actif : près de 200 000 m² de bureaux ont été commercialisés durant les 6 derniers mois portant à plus de 270 000 m² le volume placé global.
- Pour la deuxième année consécutive, Gerland devance le quartier traditionnel de la Part-Dieu en termes de volumes commercialisés.
- L'offre immédiate est en légère hausse à l'image du parc avec environ 366 000 m² dont 39 % d'offres de dernière génération.
- Le loyer prime reste stable à 300 € HT/m²/an sur les IGH à Part-Dieu et 280 € pour les immeubles du cœur historique de la presqu'île.

* Sources : AEW Europe, Immostat, BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, Cushman&Wakefield, LLDI, Procos, Ministère du Logement, Chambre des Notaires de Paris Île-de-France, Notaires de France, Crédit Foncier Immobilier.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

MARCHÉ 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.
- Les grandes agglomérations françaises se distinguent avec des valeurs « prime » supérieures à 2 000 €/m²/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 €/m² pour des petites cellules commerciales bien localisées au sein du centre en Île-de-France et 2 200 €/m² à Lyon. En revanche, les centres commerciaux secondaires ont moins la cote et les bailleurs font preuve de flexibilité dans les négociations afin de continuer 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.



Le Pégoud - 13, av Maurane Saulnier - Vélizy 78

MARCHÉ DE LA LOGISTIQUE

Activité soutenue par un contexte de croissance française qui rattrape progressivement la moyenne européenne

- Le volume placé d'entrepôts a atteint plus de 3 millions de m² en France, une performance qui n'avait pas été atteinte depuis 2008.
- Les utilisateurs ont favorisé des bâtiments de qualité (classe A) à des emplacements et sur des axes stratégiques.
- Les entrepôts de plus de 40 000 m² ont totalisé près de 800 000 m² transactés, portés par la recherche de rationalisation de la supply chain et d'optimisation.
- Avec plus d'un million de m² placés en 2015 (+ 23 % en un an), la région parisienne confirme sa position de premier marché logistique de France.
- L'offre à un an se résorbe, pour s'établir à moins de 3,3 millions de m² disponibles au 1^{er} janvier 2016 (en diminution de 11 % en un an).
- Le stock disponible de classe A neuf est parmi les plus faibles volumes enregistrés durant la dernière décennie (moins de 100 000 m² disponibles début janvier 2016).
- Des projets sont actuellement à l'étude chez certains opérateurs-investisseurs pour le lancement de quelques projets en blanc, en particulier en région parisienne et à Lyon en 2016.
- Les loyers faciaux moyens de classe A sont restés stables sur un an, à des valeurs basses.
- L'amplitude des loyers « prime » moyens demeure très importante : la région parisienne domine à 55 € HT HC/m²/an, contre 42-46 €/m² dans les régions.

MARCHÉ RÉSIDENTIEL

Marché du neuf en France : une reprise encore fragile

- Au troisième trimestre 2015, neuf mois après le rebond de l'activité, l'amélioration de la conjoncture se confirme mais reste encore fragile.
- D'après les chiffres officiels du commissariat général au développement durable, l'activité de la promotion immobilière poursuit son redressement. Sur un an les mises en vente sont en hausse de 2,7 % et les ventes progressent de 16 % pour s'établir à 22 600 unités.
- Les annulations de réservation ont augmenté significativement (2 400 logements après 2 130 au trimestre précédent), mais les abandons de programme sont en net recul.
- Au total l'encours de logements proposés à la vente continue de baisser, mais se situe à un niveau relativement élevé de 98 800 logements environ, soit une diminution de 8 600 logements sur un an (-8,0 %).
- Les délais d'écoulement des appartements diminuent sur un an. Ils s'établissent à 3,9 trimestres en moyenne sur le 3^e trimestre 2015, contre 5,1 trimestres au 3^e trimestre 2014.
- En cumul annuel, le nombre de logements autorisés s'élève à 371 700 unités, en baisse de 4 % par rapport au cumul du 3^e trimestre 2014. En revanche, le nombre de mises en chantier cumulées sur un an progresse légèrement (+0,5 % sur la même période) à 354 700 logements.

Marché de l'ancien en France : les transactions poursuivent leur reprise et les prix augmentent sur le trimestre

- Au niveau national, le nombre de transactions de logements anciens cumulées sur un an est en nette hausse avec 753 000 ventes conclues à la fin du 3^e trimestre 2015 (+ 5,6 % par rapport au 2^e trimestre 2015). Il reste néanmoins toujours inférieur au plateau de plus de 800 000 ventes annuelles observé entre 2001 et 2007 et atteint de nouveau en 2011.
- En Île-de-France, près de 43 000 logements anciens ont été vendus au 3^e trimestre 2015, soit une progression de 17 % par rapport à la moyenne de ces dix dernières années. Le nombre de ventes devient supérieur de 6 % par rapport à la période de forte activité de 1999 à 2007.
- D'après l'indice notaires-INSEE, le prix de l'ancien augmente pour la première fois depuis fin 2011 à + 0,3 % par rapport au 2^e trimestre 2015 en France métropolitaine. Cette remontée des prix est portée par l'Île-de-France (+ 0,8 %) alors que les prix sont stables en province (+ 0,1 %).
- Après cette phase de légère hausse en Île-de-France, les prix devraient peu évoluer dans la capitale dans les prochains mois. D'après les avant-contrats, on attend un prix au m² de 8 050 € en février 2016, proche de la valeur du 3^e trimestre 2015 (8 040 €).
- Le rythme annuel de progression des loyers des résidences principales reste stable à + 0,7 %, au 3^e trimestre 2015. Après avoir été légèrement négative en début d'année, l'évolution de l'indice des prix à la consommation se stabilise à + 0,1 % sur un an. Parallèlement, l'indice de référence des loyers (IRL), reste stable, enregistrant une évolution annuelle inférieure à 0,5 % pour le 5^e trimestre consécutif.

2, rue de la Pépinière - Paris 8^e



COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

	Nombre	Surface en m ²	Valeur en €
Cessions réalisées en 2015	3	606	715 556
- dont cessions totales	-	-	-
- dont cessions partielles	3	606	715 556
Acquisitions réalisées en 2015	3	8 351	29 120 000 ⁽¹⁾
Patrimoine en m² (surface pondérées)		157 469	477 516 667⁽²⁾
Nombre d'immeubles	82		
- en pleine propriété	39	92 580	220 820 000 ⁽²⁾
- en copropriété	31	33 287	124 750 000 ⁽²⁾
- en indivision	12	31 602	131 946 667 ⁽²⁾
A Paris	11	9 343	77 715 000 ⁽²⁾
En région parisienne	35	80 389	254 511 667 ⁽²⁾
En province	36	67 737	145 290 000 ⁽²⁾

(1) prix d'acquisition hors droits hors frais
(2) valeur d'expertise au 31/12/2015

Laffitte Pierre est propriétaire au 31 décembre 2015 de 82 immeubles d'une surface totale de 158 745 m² pour une valeur d'expertise de 477 516 667 €, soit une moyenne d'environ 1 936 m² et de 5,82 M€ par actif (contre 1 895 m² et 5,64 M€ par actif en 2014).

Cette évolution résulte de la politique retenue qui vise à recentrer le patrimoine sur des actifs correspondant mieux aux attentes du marché locatif.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Diversifié dans sa composition, le patrimoine de Laffitte Pierre est constitué de bureaux (75,59 % en valeur), de commerces (en ce compris les locaux hôteliers) et de locaux d'activité, situés à Paris, en région parisienne et en province, soit une proportion proche du marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise.

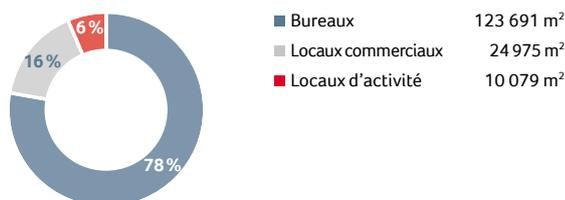
DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

Le patrimoine est caractérisé par une bonne division des risques ; seuls 3 immeubles représentent chacun plus de 4 % de la valeur globale du patrimoine, ces actifs pouvant être divisés et loués à plusieurs locataires. Pour deux d'entre eux, il s'agit d'acquisitions récentes.

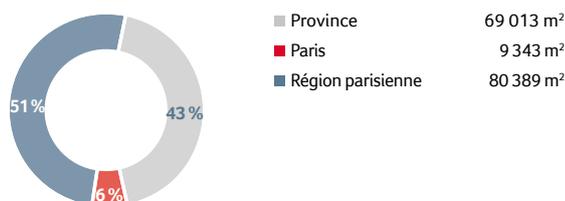
Répartition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles au 31/12/15

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

Nature des locaux en pourcentage des m²

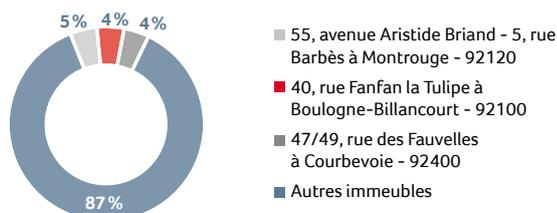


Implantations géographiques en pourcentage des m²



Division des risques immobiliers

3 immeubles représentent chacun plus de 4 % de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2015



ACQUISITIONS 2015

Dans le cadre de l'emploi du produit des arbitrages et des capitaux collectés, votre SCPI a procédé en 2015 à l'acquisition d'actifs pour un montant total de 32 459 241 € frais et droits inclus :

Localisation	Nature	Surface + nombre de parkings	Prix d'acquisition HD hors frais en €	Nombre de locataires	Locataires	Date d'achat
204-206, rue de la Convention - Paris 75015	Commerces	585 m ²	12 700 000 €	2	La Poste Matmut	03/02/15
Gemellyon Nord - 57 boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	3 435 m ² + 38 parkings	7 000 000 €	16	Dental Wing Euralam L Metairie ALP* Emploi Anveol Arcade Conseil Air Canada Productivity Group Europe Amnyos Agy Europe Aptus Mexem Trame Gac Innovation Secure Conseil Amrop HP2M	27/05/15
4 bis, rue des Bourets, 15 à 19, quai Gallieni, 2 à 6, boulevard Henri Sellier 92150 Suresnes	Parkings	35 places	220 000 €	-	-	06/02/15
Bâtiment C - Parc de la Haute Borne - rue de l'Harmonie - Villeneuve d'Ascq 59650	Bureaux	4 331 m ² + 152 places de parkings extérieurs	9 200 000 €	1	Sourcing & Creation	09/07/15
Total		8 351 m² + 190 pks	29 120 000 €	19		

Honoraires sur actifs financés à crédit

Il est rappelé que l'Assemblée Générale du 20 juin 2013 a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI Laffitte Pierre et à percevoir le cas échéant une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit (autorisation expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice 2016).

En 2015, la SCPI Laffitte Pierre n'a pas eu recours au crédit pour financer les dernières acquisitions. Aucune commission n'a donc été facturée par la société de gestion à ce titre.

ARBITRAGES 2015

La politique d'arbitrage s'articule autour des critères suivants :

- recentrage sur des immeubles de bureaux de taille unitaire importante et diversification en commerces, situés en Île-de-France et sur les principales métropoles régionales (Lille, Lyon et région Rhône-Alpes, Aix-Marseille, Bordeaux et Toulouse) répondant à la demande locative actuelle et présentant des potentialités de plus-values sur le long terme ;
- cession de lots de copropriété d'immeubles et d'immeubles anciens, peu fonctionnels ou obsolètes, nécessitant des travaux importants dont la rentabilité future serait incertaine ;
- saisir les opportunités du marché afin de valoriser les actifs.

L'adaptation du patrimoine de Laffitte Pierre par la mise en œuvre de cette politique d'arbitrages, entamée depuis la fusion intervenue en 2001, vise à privilégier des actifs situés sur les marchés confirmés de surface unitaire accrue et présentant des prestations techniques conformes aux attentes du marché locatif. Cette stratégie de moyen long terme est créatrice de valeur et participe à l'évolution positive de la capacité de distribution de la SCPI dans la durée. Elle anticipe, en outre, les mises aux normes environnementales à prévoir sur les 10 à 15 prochaines années qui pénaliseront lourdement les actifs anciens faisant ressortir des valeurs unitaires et des loyers au m² faibles.

Cessions intervenues en 2015

Conformément aux autorisations obtenues en Assemblée Générale des associés, 3 cessions sont intervenues au cours de l'année 2015.

Votre société continue son opération de cession à la découpe de l'actif situé à Villejust (91).

Localisation	Nature	Surface en m ² + parkings	Date signature acte authentique	Valeur d'expertise au 31/12/14 en € HD	Montant de la vente en € HD	Valeur d'acquisition ou d'apport en €	Écart valeur d'expertise et vente (en %)
Lots n°362 au 1 ^{er} étage et les lots de parkings n°136 à 144 inclus - 1, allée de Londres - Les Ulis 91940	Bureaux	314,8 m ² + 9 parkings	01/07/15	345 749	350 000	295 109	+ 1,23
4 parkings vacants : lots 351, 352, 362, 363 - 118/130 avenue Jean Jaurès - Paris 75019	Parkings	4 parkings	24/09/15	35 556	35 556	20 000	-
Lots n°358 au rdc et les lots de parkings n°123 à 125 inclus, 147 à 151 inclus et 115 - 1, allée de Londres - Les Ulis 91940	Bureaux	291 m ² + 9 parkings	28/12/15	319 719	330 000	254 362	+ 3,22
Total		605,8 m² + 22 parkings		701 024	715 556		2,07

Honoraires d'arbitrage

Votre société de gestion a perçu des honoraires d'arbitrage à ce titre représentant 2,5 % HT du prix de cession hors droits et hors taxes, soit 17 888,90 euros HT. Ces cessions ont dégagé des moins-values fiscales et aucun impôt n'a donc été versé pour le compte des associés.

Autorisations de cessions sollicitées

Dans le cadre de la politique d'arbitrage du patrimoine de votre SCPI, nous sollicitons, pour une durée de 5 ans, l'autorisation de céder (ou de renouveler les autorisations portant sur) les actifs suivants :

Autorisations d'arbitrage dont le renouvellement est sollicité

- ZAC de la Grande Borde - 12, Avenue de l'Occitane à Labège (31670) : 28/04/2011
- 118/130, avenue Jean Jaurès à Paris (75019) : 28/04/2011
- Parc Burospace - Bâtiment 3, route de la Plaine de Gisy à Bièvres (91570) : 28/04/2011
- 13, avenue Morane Saulnier à Vélizy-Villacoublay (78140) : 28/04/2011

Nouvelles demandes d'autorisation d'arbitrage

- 20bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8 à Puteaux (92800)
- 205, rue Jean-Jacques Rousseau à Issy-les-Moulineaux (92130)
- Parc d'activités du Château Rouquey Nord - Mérignac Space, 14, rue Euler à Mérignac (33700)

Ce programme d'arbitrage vise à céder les actifs les moins performants et de petite taille ou à profiter des opportunités du marché de l'investissement.

Il est rappelé que, dans un souci de transparence vis-à-vis des associés et de maintien des règles de gouvernance préexistantes, votre société de gestion a souhaité maintenir le principe de l'autorisation préalable des associés au-delà d'un quantum annuel de 4 % de la dernière valeur d'expertise du patrimoine. Ce quantum de 4 % pour lequel la société de gestion pourra mettre en œuvre une cession d'actif en dehors du plan d'arbitrage voté en Assemblée Générale ne sera utilisé que pour saisir des opportunités de marché.

Par ailleurs, votre société de gestion continue de présenter au Conseil de Surveillance et aux associés son programme d'arbitrage et à en justifier la cohérence au regard de la stratégie d'ensemble.

Compte tenu des autorisations de cession obtenues au titre des exercices précédents et des autorisations de cession demandées ci-avant, le programme d'arbitrage représente un montant de 121 431 667 € (valeur d'expertise au 31 décembre 2015) soit 25,43 % de la valeur du patrimoine, se décomposant comme indiqué dans le tableau page suivante.

Enfin, une résolution spécifique vous est soumise en vue de distribuer un montant de 2 € par part prélevé sur le compte plus-values afin de conforter la distribution 2016. Cette distribution sera financée par le stock de plus-values constitué et par les cessions de l'année.

Localisation	Nature principale	Surface en m ²	Nombre de parkings	Valeur d'expertise au 31/12/15 en €	Date autorisation AG
20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8 - Puteaux 92800	Bureaux	2 498	8	16 500 000	Autorisation sollicitée
163, quai du Docteur Dervaux - Asnières-sur-Seine 92600	Bureaux	3 669	89	11 700 000	23/06/15
205, rue Jean-Jacques Rousseau - Issy-les-Moulineaux 92130	Bureaux	1 721	39	6 400 000	Autorisation sollicitée
40, rue Gabriel Crié - Malakoff 92240	Bureaux	877	25	1 700 000	26/06/14
ZAC de la Grande Borde - 12, Avenue de l'Occitane - Labège 31670	Bureaux	779	51	650 000	28/04/11 Autorisation à renouveler
118/130, avenue Jean Jaurès - Paris 75019	Pks internes	0	5	45 000	28/04/11 Autorisation à renouveler
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	Bureaux	715	95	1 066 667	28/04/11 Autorisation à renouveler
27, rue de la République - Rouen 76000	Commerces	259	1	550 000	26/06/14
Les Bureaux du Lac - Bordeaux Lac 1 - 4, rue Théodore Blanc - Bât. 1 - Bruges 33520	Bureaux	1 172	46	900 000	26/06/12
36, rue Jacques Babinet - Toulouse 31100	Bureaux	2 921	0	1 240 000	26/06/14
1/3, rue des Remparts - Noisy-le-Grand 93160	Bureaux	1 048	20	1 550 000	26/06/14
2323, chemin de Saint Bernard - Vallauris 06220	Bureaux	698	24	1 050 000	26/06/12
ZAC de Metz - 3, rue du Petit Robinson - Bât. E - Jouy-en-Josas 78350	Bureaux	900	38	1 370 000	23/05/15
87/89, rue du Gouverneur Général Eboué - Issy-les-Moulineaux 92130	Bureaux	696	21	3 100 000	26/06/12
Technoparc des Prés - 33, allée Lavoisier - Villeneuve d'Ascq 59650	Bureaux	615	20	750 000	26/06/12
9/10, Porte de Neuilly - Noisy-le-Grand 93160	Bureaux	2 688	42	3 600 000	26/06/14
12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 - Toulouse 31100	Bureaux	1 651	62	2 000 000	20/06/13
Parc d'activités du Château Rouquey Nord - Mérignac Space - 14, rue Euler - Mérignac 33700	Bureaux	700	28	630 000	Autorisation sollicitée
8, rue de la Garde - Nantes 44000	Bureaux	727	20	450 000	26/06/14
ZAC du Bois Briand - 3bis, rue d'Athènes - Nantes 44000	Bureaux	784	37	530 000	26/06/12
1, allée de Londres - Villejust 91140	Bureaux	1 036	38	1 150 000	26/06/14
Cour des Maréchaux - Mulhouse 68100	Commerces	1 401	0	7 500 000	23/05/15
Parc Burospace - Bâtiment 3 - route de la Plaine de Gisy - Bièvres 91570	Bureaux	1 611	49	1 500 000	28/04/11 Autorisation à renouveler
13, rue Paulin Talabot - Toulouse 31100	Bureaux	2 518	87	2 250 000	26/06/14
27, allée du Chargement - Villeneuve d'Ascq 59650	Bureaux	1 918	70	2 375 000	20/06/13
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	Bureaux	2 662	136	3 600 000	20/06/13
82, avenue de Hambourg - Marseille 13008	Bureaux	3 010	62	4 600 000	23/05/15
5, rue Alexandre Parodi - Paris 75010	Bureaux	1 266	11	7 000 000	20/06/13
"Le Gémellyon Sud" - 59, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	3 441	43	7 400 000	26/06/12
60, rue Etienne Dolet - Malakoff 92240	Bureaux	1 959	41	5 700 000	23/05/15
47bis, boulevard Vivier Merle (Parking) - Lyon 69003	Pks internes	0	5	75 000	26/06/12
Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni - Boulogne-Billancourt 92100	Bureaux	1 174	27	5 800 000	26/06/14
259, rue de Paris - Montreuil 93100	Bureaux	1 484	29	3 300 000	26/06/12
4/6, rue Sadi Carnot - Bagnolet 93170	Bureaux	1 792	38	3 400 000	26/06/12
182, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine 92200	Bureaux	1 330	35	8 550 000	26/06/14
2, rue Claude Chappe - Saint-Didier-au-Mont-d'Or 69370	Bureaux	1 622	50	1 450 000	20/06/13
Total		53 342	1 392	121 431 667	

Ce programme de cessions sera réalisé progressivement sur les exercices à venir. À cet égard, il convient de rappeler que les SCPI ont la possibilité de céder, chaque année, au maximum 15 % de leur patrimoine en valeur d'expertise. Par ailleurs, ce programme d'arbitrages vise également à valoriser au mieux les actifs à céder.

Investissements et arbitrages sur 5 ans hors droits en €		
	Investissements	Arbitrages
2011	49 010 000	14 394 000,00
2012	42 203 000	13 760 000,00
2013	9 200 000	2 870 000,00
2014	21 500 000	2 860 000,00
2015	29 120 000	715 556,00
Total	151 033 000,00	34 599 556,00

GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Nombre de baux	318
Nombre de nouveaux baux signés / renouvelés / avenant	41
Surface totale	158 745 m ²
Surface vacante	19 915 m ²
Montant des dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	1,07 %*

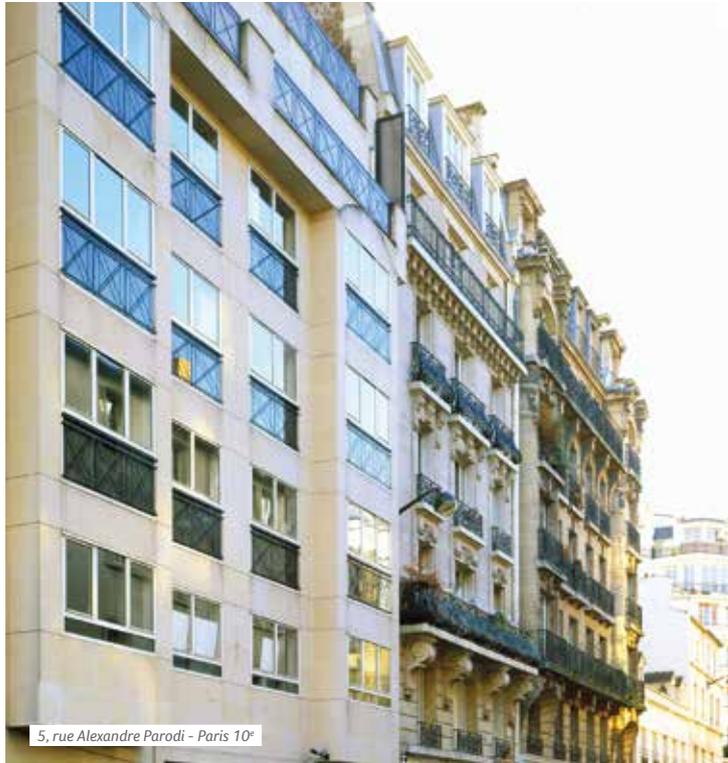
* contre 1,26 % au 31/12/14

	31/12/2015	Rappel 31/12/2014	Moyenne trimestrielle sur 2015 ^o
Taux d'occupation financier (TOF) **	87,46 %	91,31 %	89,29 %
Taux d'occupation physique (TOP) ***	87,44 %	87,79 %	87,67 %

^o moyenne des taux de chaque fin de trimestre depuis le début de l'exercice.

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

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



5, rue Alexandre Parodi - Paris 10°

ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2015 à 87,46 % contre 91,31 % au 31 décembre 2014. Cette baisse est essentiellement due à la libération par Eiffage de l'immeuble sis à Asnières. Compte tenu des actifs sous franchise de loyers, les actifs loués représentent 91,49 % du flux locatif potentiel, ce qui demeure satisfaisant. L'activité de relocation des surfaces vacantes demeure soutenue et votre société de gestion poursuit les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces et entreprendre, lorsque cela est nécessaire, les travaux à mener. Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.

Évolution du taux d'occupation financier au 31/12 sur les cinq derniers exercices en %

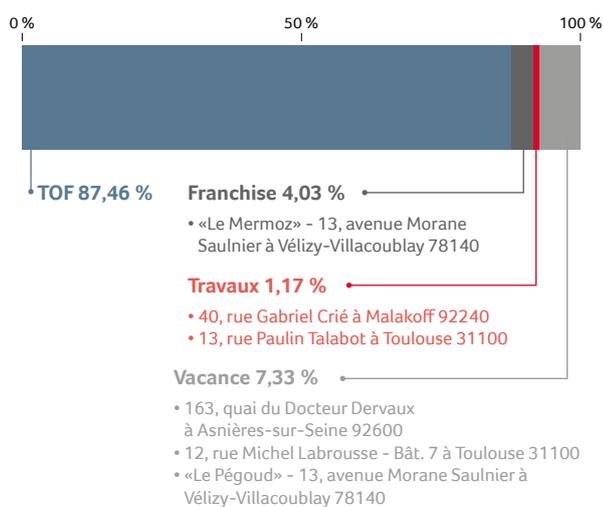


^o Taux calculés sur la base des nouvelles règles de calcul de place à partir de 2013.

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2015, Laffitte Pierre comptait 318 locataires (275 en 2014).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 311 locataires (268 en 2014) représentent chacun moins de 2 % de la masse des loyers. La division du risque locatif constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

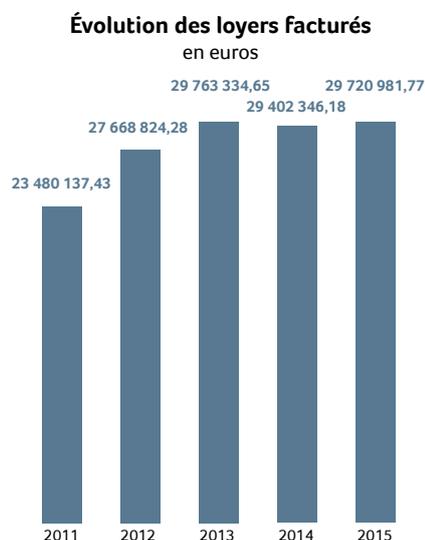


RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS AU 31/12/2015

Répartition des risques locatifs en % du montant total des loyers HT facturables	
Plus de 3 %	5
2 à 3%	2
Moins de 2%	311

10 locataires les plus importants en % du montant total des loyers HT facturables	
PEUGEOT CITROËN AUTOMOBILES SA	4,23
COLAS	4,14
IFPASS	3,62
CLUB MÉDITERRANÉE	3,15
CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION	3,12
MONOPRIX EXPLOITATION	2,82
SOURCING & CREATION	2,12
VOSSLOH COGIFER	1,82
M.I.H.MERCURE INT.HOTELS	1,66
17 JUIN MÉDIA SA	1,64
Autres locataires	71,69
Total	100,00

ÉVOLUTION DE LA SITUATION LOCATIVE



L'évolution positive des loyers facturés tient à l'effet des investissements réalisés mais également des relocations. Dans ce contexte, les loyers facturés ont augmenté de 1,08 % en 2015, passant de 29 402 346,18 € au 31/12/2014 à 29 720 981,77 € au 31/12/2015.

Congés reçus sur l'année 2015

Immeubles	Nature	Locataires	Dates de résiliation	Surfaces vacantes en m ²	Dates d'effet
20 bis, rue Lafayette - Paris 75009	Bureaux	MÉDÉRIC PRÉVOYANCE	30/09/15*	1 434	01/10/06
74, rue du Château - Boulogne-Billancourt 92100	Bureaux	GMT PRODUCTIONS	31/08/15	170	01/09/06
1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2 - Aix-en-Provence 13100	Bureaux	EGIS	30/09/15	473	01/01/06
20, rue de La Villette - Lyon 69003	Bureaux	KEOLIS SA	31/12/15	576	01/01/13
"Le Gémellyon Nord" - 57, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	MUTUALP	29/04/16	126	30/04/10
"Le Gémellyon Nord" - 57, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	SECURE CONSEIL	14/12/15	119	15/12/09
"Le Gémellyon Nord" - 57, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	TRAME	30/06/15	174	24/03/14
"Le Gémellyon Sud" - 59, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	IONIS GROUPE	20/07/15	708	21/07/14
259, rue de Paris - Montreuil 93100	Bureaux	KHEOPS	31/12/15	385	01/01/12
2, rue Claude Chappe - Saint-Didier-au-Mont-d'Or 69370	Bureaux	PHILAGRO FRANCE	31/12/15	1622	01/01/07
20, rue de La Villette - Lyon 69003	Bureaux	BORALEX OPÉRATIONS ET DÉVELOPPEMENT SAS	17/01/16	325	18/01/10
2, place Ravezies et rue Emile Counord - Bordeaux 33000	Bureaux	BANQUE CIC SUD OUEST	31/01/17	135	01/09/15
"Le Gémellyon Nord" - 57, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	MUTUALP	29/04/16	126	30/04/10
ZAC de Feuilly - 284, avenue Alexandre Borodine - Bât. A et B - Saint-Priest 69800	Bureaux	OSIATIS FRANCE	15/06/17	595	16/06/14
Parc d'activités Kennedy 1 - 5, avenue Rudolf Diesel - Bât. C - Mérignac 33700	Bureaux	DEF	14/06/16	470	15/06/13
1, allée de Londres - Villejust 91140	Bureaux	S.A.S HUB ONE MOBILITY	18/11/16	270	19/11/07
55, avenue Aristide Briand - 5, rue Barbès - Montrouge 92120	Bureaux	SITEL	31/03/16	202	01/04/13
Total				7 910	

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

Soit au total **7 910 m²**, représentant 4,98 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

Locations / renouvellements d'immeubles intervenus en 2015 (baux signés)

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet du bail	Surface en m ²
Les Bureaux du Lac - Bordeaux Lac 1 - 4, rue Théodore Blanc - Bât. 1 - Bruges 33520	Bureaux	BUREAU ALPES CONTROLES S.A.S	01/01/15	29
1/3, rue des Remparts - Noisy-le-Grand 93160	Bureaux	ARAMIS INGENIERIE	26/01/15	228
12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 - Toulouse 31100	Bureaux	HOROQUARTZ	01/02/15	431
Parc Burospace - Bâtiment 3 - route de la Plaine de Gisy - Bièvres 91570	Bureaux	ERT FINANCE	01/01/15	369
Parc des Sept Deniers - 78, Chemin des Sept Deniers - Toulouse 31000	Bureaux	FOLIATEAM SUD OUEST	01/01/15	86
"Le Gémellyon Sud" - 59, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	L'ASSOCIATION S.C.J.E.	16/02/15	121
"Le Gémellyon Sud" - 59, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	GLOBAL CONTENTIEUX	01/03/15	135
20, rue de La Villette - Lyon 69003	Bureaux	TELEASSURANCES	01/01/15	203
ZAC de Feuilly - 284, avenue Alexandre Borodine - Bât. A et B - Saint-Priest 69800	Bureaux	ABMI SUD-EST	01/01/15	143
68, rue d'Hauteville - Paris 75010	Bureaux	SCM D'HAUTEVILLE	01/05/15	154
Les Bureaux du Lac - Bordeaux Lac 1 - 4, rue Théodore Blanc - Bât. 1 - Bruges 33520	Bureaux	URSSAF AQUITAINE	01/06/15	715
Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni - Boulogne-Billancourt 92100	Bureaux	BJ INVEST	15/05/15	735
24/32, avenue de l'Epi d'Or - Villejuif 94800	Activité	MACH 3	15/04/15	455
24/32, avenue de l'Epi d'Or - Villejuif 94800	Activité	CERTIPRO	01/06/15	486
24/32, avenue de l'Epi d'Or - Villejuif 94800	Activité	BECKER SEA SAS	01/01/15	712
24/32, avenue de l'Epi d'Or - Villejuif 94800	Activité	MARCEL LEBLANC	01/01/15	388
24/32, avenue de l'Epi d'Or - Villejuif 94800	Activité	ANVOLIA	15/06/15	440
75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (2 ^e) - Balma 31130	Bureaux	MANPOWER FRANCE	15/05/15	410
2, place Ravezies et rue Emile Counord - Bordeaux 33000	Bureaux	BANQUE CIC SUD OUEST	01/09/15	135
68, rue d'Hauteville - Paris 75010	Bureaux	F ET B	15/07/15	66
ZAC de Metz - 3, rue du Petit Robinson - Bât. E - Jouy-en-Josas 78350	Bureaux	INFINY LINK	01/09/15	143
33, rue Benoît Malon - Suresnes 92150	Bureaux	ELIQUANS	01/09/15	87
"Le Gémellyon Sud" - 59, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	ID FORMATION	01/07/15	256
"Le Gémellyon Sud" - 59, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	ID FORMATION	15/07/15	134
"Le Gémellyon Sud" - 59, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	FINEDUC	01/09/15	637
24/32, avenue de l'Epi d'Or - Villejuif 94800	Activité	OK'BATIS & ENTRETIEN	14/09/15	442
26, rue Anatole France - Levallois-Perret 92300	Bureaux	ARTEMID	01/08/15	396
4/6, rue Sadi Carnot - Bagnolet 93170	Bureaux	ETABLISSEMENT DARTY & FILS	07/09/15	108
182, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine 92200	Bureaux	MAGIC EVENT	01/07/15	90
1/3, rue des Remparts - Noisy-le-Grand 93160	Bureaux	SIMON VOSS TECHNOLOGIES	15/06/15	43
1/3, rue des Remparts - Noisy-le-Grand 93160	Bureaux	SIMON VOSS TECHNOLOGIES	15/06/15	0 ; parking
"Le Gémellyon Nord" - 57, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	CABINET NONY	15/10/15	135
"Le Gémellyon Nord" - 57, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	BIOFORCE ENERGIA	12/10/15	56
"Le Gémellyon Nord" - 57, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	ARCHIMEN	01/11/15	119
"Le Gémellyon Nord" - 57, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	LAURASTAR FRANCE	15/12/15	119
87, rue Nationale - Lille 59000	Bureaux	ET DEMAIN LE SOLEIL SARL	10/12/15	90
87, rue Nationale - Lille 59000	Bureaux	ARCNAM NORD PAS-DE-CALAIS	10/12/15	90
"Le Gémellyon Sud" - 59, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	NEXEN TIRE FRANCE	15/10/15	175
24/32, avenue de l'Epi d'Or - Villejuif 94800	Activité	STE EVENT LOGISTIQUE	01/11/15	441
4/6, rue Sadi Carnot - Bagnolet 93170	Bureaux	CPF MAINTENANCE	01/12/15	61
182, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine 92200	Bureaux	DMA S.A.R.L.	01/12/15	180
Total				10 244

LOCAUX VACANTS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à **19 915 m²** à la fin de l'exercice 2015, soit 12,55 % du total du patrimoine en surface.

Immeubles	Nature	Surfaces vacantes en m ²	Loyers potentiels en €	Actifs inscrits au programme de cession
163, quai du Docteur Dervaux - Asnières-sur-Seine 92600	Bureaux	3 669	843 870	Oui
55, avenue Aristide Briand - 5, rue Barbès - Montrouge 92120	Bureaux	138	41 400	Non
"Le Gémellyon Nord" - 57, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	174	19 140	Non
40 Rue Gabriel Crié - Malakoff 92240	Bureaux	877	184 170	Oui
1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2 - Aix-en-Provence 13100	Bureaux	470	61 100	Non
68, rue d'Hauteville - Paris 75010	Bureaux	22	6 930	Non
74, rue du Château - Boulogne-Billancourt 92100	Bureaux	188	47 000	Non
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	Bureaux	415	49 800	Non
36, rue Jacques Babinet - Toulouse 31100	Bureaux	2 118	148 260	Oui
87, rue Nationale - Lille 59000	Bureaux	72	8 640	Non
52/58, avenue Aristide Briand - Bagneux 92220	Bureaux	70	12 600	Non
87/89, rue du Gouverneur Général Eboué - Issy-les-Moulineaux 92130	Bureaux	159	41 340	Non
9/10, Porte de Neuilly - Noisy-le-Grand 93160	Bureaux	364	40 040	Oui
12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 - Toulouse 31100	Bureaux	1 220	146 400	Non
Parc d'activités du Château Rouquey Nord - Mérignac Space - 14, rue Euler - Mérignac 33700	Bureaux	700	73 500	Oui
8, rue de la Garde - Nantes 44000	Bureaux	523	36 610	Oui
Parc d'activités Kennedy 1 - 5, avenue Rudolf Diesel - Bât. C - Mérignac 33700	Bureaux	75	7 875	Non
ZAC du Bois Briand - 3bis, rue d'Athènes - Nantes 44000	Bureaux	784	62 720	Oui
1, allée de Londres - Villejust 91140	Bureaux	326	32 600	Oui
Parc Burospace - Bâtiment 3 - route de la Plaine de Gisy - Bièvres 91570	Bureaux	547	54 700	Oui
13, rue Paulin Talabot - Toulouse 31100	Bureaux	2 077	207 700	Non
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	Bureaux	2 662	292 820	Oui
"Le Gémellyon Sud" - 59, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	Bureaux	764	110 780	Non
Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni - Boulogne-Billancourt 92100	Bureaux	439	122 920	Non
4/6, rue Sadi Carnot - Bagnolet 93170	Bureaux	718	100 520	Oui
182, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine 92200	Bureaux	70	27 300	Non
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B3 - Saint-Priest 69800	Bureaux	112	14 560	Non
11-21, avenue du Maréchal Juin - Carrières sur Seine 78420	Commerces	162	40 500	Non
Total		19 915	2 835 795	

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes au 31/12/2015 (hors places de parkings) peut ainsi être estimé à **2 835 795 euros** sur l'ensemble du patrimoine en rythme annuel.

ENCAISSEMENT DES LOYERS

Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux usages. Ils ont été réévalués conformément aux clauses d'indexation stipulées dans les baux. Toutefois, Laffitte Pierre a dû, en 2015, diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux.

Provisions pour créances douteuses

Au titre de l'exercice 2015, le montant de la dotation des provisions pour créances douteuses constitué dans les comptes, s'élève à la somme de 318 349,15 € (contre 370 032,86 € au 31/12/2014).

Ces provisions correspondent à différents dossiers contentieux pour lesquels des actions judiciaires ont été engagées. Ce poste représente 1,07 % des loyers facturés contre 1,26 % en 2014.

Contentieux

Les contentieux font l'objet d'un suivi vigilant de la société de gestion afin de préserver les droits des porteurs de parts de la SCPI.

POLITIQUE DE TRAVAUX

Les travaux d'entretien courant

Ces travaux, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la société, se sont élevés à 199 791,85 € en 2015 (contre 322 355,42 € en 2014).

Ils portent en général sur des menus travaux d'entretien.

Les travaux financés à partir de la provision pour grosses réparations

Conformément au plan d'entretien quinquennal de votre société, nous vous proposons de doter la provision pour grosses réparations d'un montant de 1 500 000 €, et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

La provision représente ainsi au 31 décembre 2015 un montant total de 5 775 216,19 €.

La politique prudente de dotation régulière de la provision pour grosses réparations permettra de faire face aux travaux à réaliser pour la pérennité du patrimoine et d'assurer la stabilité des revenus distribués.

En 2015, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 650 394,22 € (contre 1 782 150,28 € en 2014), et le plus souvent préalablement à des relocations ou dans le cadre de cessions d'actifs.

L'effort de dotation réalisé sur la période antérieure permet aujourd'hui d'engager des travaux importants en vue de relouer des locaux vacants, dans un marché locatif évolutif et dans lequel les attentes des locataires s'accroissent en termes de qualité technique.

Ces travaux sont financés par une reprise sur la provision pour grosses réparations constituée à cet effet dans les comptes : ils ne pèsent donc pas directement sur le résultat de la société.

DÉTAIL DES TRAVAUX

Grosses réparations

Immeubles	Montants en €	Nature des travaux
6/8, rue Eugène Oudiné - Paris 13 ^e	31 773,96	Travaux divers
13, avenue Morane Saulnier - Velizy-Villacoublay 78140	9 500,00	Travaux divers
55, avenue Aristide Briand - 5, rue Barbès - Montrouge 92120	- 23 170,00	Régularisation de travaux antérieurs
66, boulevard du Montparnasse - Paris 15 ^e	9 000,00	Travaux divers
1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2 - Aix-en-Provence 13100	10 241,04	Travaux divers
ZAC de la Duranne - 155, rue Louis de Broglie - Aix-en-Provence 13100	189 643,22	Rénovation de l'immeuble et de la climatisation
68, rue d'Hauteville - Paris 10 ^e	22 835,03	Travaux divers
52/58, avenue Aristide Briand - Bagneux 92220	2 500,00	Travaux divers
12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 - Toulouse 31100	101 085,35	Travaux de rénovation
Parc d'activités Kennedy 1 - 5, avenue Rudolf Diesel - Bât. C - Merignac 33700	20 792,05	Travaux divers
1, allée de Londres - Villejust 91140	26 200,00	Travaux divers
5, rue Alexandre Parodi - Paris 10 ^e	3 375,00	Travaux divers
26, rue Anatole France - Levallois-Perret 92300	74 947,70	Travaux de rénovation, réfection de la terrasse
259, rue de Paris - Montreuil 93100	1 775,72	Travaux divers
ZA de la Pesselière - 1, rue de Vaucanson - Bât. A - Mions 69780	19 500,00	Travaux divers
ZA de la Pesselière - 2, rue de Vaucanson - Bât. H - Mions 69780	9 000,00	Travaux divers
118/130, avenue Jean Jaurès - Paris 19 ^e	21 572,27	Travaux divers
36, rue Jacques Babinet - Toulouse 31100	19 152,88	Travaux divers
122, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine 92200	100 670,00	Travaux de mise aux normes ascenseurs
Total	650 394,22	



Les travaux immobilisés

Compte tenu de leur nature, ces travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la société et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Au cours de cet exercice, ce poste n'a pas été mouvementé.

En 2016, un projet ambitieux de rénovation lourde et de développement de l'actif détenu en indivision rue Lafayette à Paris sera lancé.

ASSURANCES

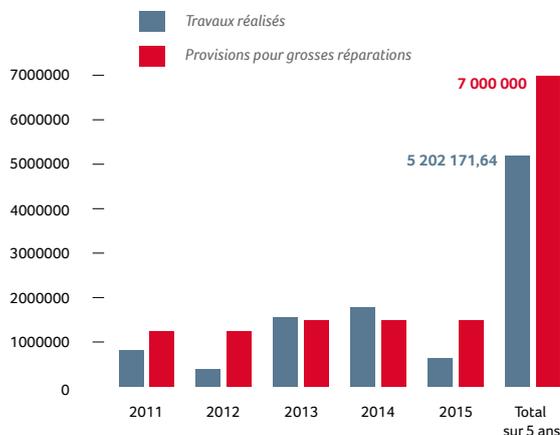
Les immeubles de votre SCPI sont assurés dans le cadre d'une police multirisques, perte de loyers, RC propriétaire et terrorisme souscrite par AEW Europe et ses filiales (dont votre société de gestion NAMI - AEW Europe) pour le compte de votre SCPI auprès de ACE Europe. Cette police globale fait ressortir des conditions financières attractives.

EMPRUNT BANCAIRE SOUSCRIT

Pour assurer à Laffitte Pierre la capacité de saisir des opportunités du marché immobilier un financement bancaire a été souscrit en 2009 avec une échéance en juillet 2015 auprès de BNPP et de la Banque Populaire Rives de Paris.

À l'échéance de cet emprunt, un nouveau financement a été mis en place afin de profiter des conditions de marché favorables. Ce nouvel emprunt est d'une durée de 7 ans au

Travaux et provisions pour grosses réparations en euros



lieu de 6 ans précédemment. Le principe du crédit revolving a été maintenu pour un montant identique de 50 M€. Les tirages peuvent être d'une durée variable de 1 à 12 mois et le taux d'intérêt est l'Euribor en fonction de la durée du tirage. La marge est de 1,50 % contre 1,97 % précédemment et la commission de non-utilisation est de 40 % de cette marge contre 50 % pour l'ancien prêt.

Un cap de couverture au taux de 1 % a été conclu pour une durée de 7 ans et couvre 70 % de l'emprunt. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt. Par rapport au cap précédent au taux de 3 % sur une durée de 6 ans, le coût est diminué de plus de 30 %.

Cet emprunt est contracté auprès de la Banque palatine et de LCL.

En plus de cet emprunt, la Banque Palatine a accordé une facilité de caisse de 20 M€ au taux Euribor 3 mois plus une marge de 1 %. Cette ligne complémentaire répond à plusieurs objectifs : anticiper une cession en cours, une augmentation de capital, etc...

Le ratio de LTV bancaire est de 25 % de la valeur d'expertise des immeubles et statutairement, l'emprunt ne peut excéder 25 % du capital social soit 77 M€. De plus, l'ICR doit être supérieur à 300 %. Les prêteurs bénéficient d'une promesse d'hypothèque sur 5 immeubles.

Au 31/12/2015, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	50 000 000,00 €
Montant tiré au 31.12.2015 :	0,00 €
Date du dernier tirage :	04/05/15
Intérêts sur tirage 2015	253 840,62 €
Commissions de non-utilisation 2015	248 416,81 €
Intérêts CAP	205 833,79 €
Intérêts sur facilité de caisse	16 307,54 €
Montant moyen tiré en 2015	8 648 739,50 €
Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP)	1,80 %
Taux moyen annualisé global	2,90 %
Ratio d'endettement	10,47 %



Vous trouverez ci-dessous les informations relatives à l'effet de levier employé par la SCPI Laffitte Pierre.

Informations requises par la réglementation		Calcul au 31/12/2015
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI	
Type d'effet de levier	Crédit immobilier revolving	
Source de l'effet de levier	Établissements bancaires	
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Avertissement - Facteurs de risques" en page 33	
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 67 109 342 € au 31/12/2015	
Montant total du levier	50 M€	
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	100 %*	
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	106 %*	
Effet de levier maximum autorisé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	150 %	
Effet de levier maximum autorisé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	200 %	

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

Localisation (nom commercial de l'actif, rue, code postal, ville)	Date d'acquisition	Prix d'acquisition frais inclus	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit	Rémunération de la société de gestion HT
Le Réaltys - 20bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8 - Puteaux 92800	23/07/09	14 020 204,00	7 000 000,00	175 000,00
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	25/11/10	13 900 000,00	12 000 000,00	300 000,00
Le Concerto - 21, avenue de Colmar - Rueil-Malmaison 92500	23/06/11	14 335 000,00	1 368 802,57	34 220,06
Plaza 2 - 2, place Ravezies et rue Emile Counord - Bordeaux 33000	28/12/11	14 975 000,00	14 975 000,00	374 375,00
Fanfan la Tulipe - 40, rue Fanfan la Tulipe - Boulogne-Billancourt 92100	29/12/11	19 700 000,00	13 066 197,43	326 654,94
Total			48 410 000,00	1 210 250,00



135, rue de la Pompe - Paris 16^e

Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2015 (en euros)

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice	Expertise valeur de réalisation HD 2015
Paris							
40, avenue Hoche - Paris 8 ^e	01/01/01	Bureaux	657	2 820 306,82	0,00	2 820 306,82	6 750 000,00
32, avenue Georges V - Paris 8 ^e	01/01/01	Bureaux	310	1 410 153,41	0,00	1 410 153,41	2 550 000,00
2, rue de la Pépinière - Paris 8 ^e	18/12/14	Bureaux	555	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00	9 900 000,00
20 bis, rue Lafayette - Paris 9 ^e	01/01/01	Bureaux	1 434	5 945 511,67	0,00	5 945 511,67	10 100 000,00
68, rue d'Hauteville - Paris 10 ^e	01/01/01	Bureaux	1 579	3 048 980,34	0,00	3 048 980,34	8 400 000,00
5, rue Alexandre Parodi - Paris 10 ^e	01/01/01	Bureaux	1 266	3 231 919,17	11 250,74	3 243 169,91	7 000 000,00
6/8, rue Eugène Oudiné - Paris 13 ^e	20/12/02	Bureaux	1 855	4 324 500,00	225 467,79	4 549 967,79	7 920 000,00
C.C. Maine-Montp. 66, boulevard du Montparnasse - Paris 14 ^e	01/01/01	Commerces	142	1 029 030,87	0,00	1 029 030,87	2 550 000,00
128, avenue de Suffren - Paris 15 ^e	01/01/01	Bureaux	436	2 225 755,65	0,00	2 225 755,65	4 200 000,00
204/206 rue de la Convention - Paris 15 ^e	03/02/15	Bureaux	585	12 700 000,00	0,00	12 700 000,00	13 000 000,00
135, rue de la Pompe - Paris 16 ^e	20/07/05	Bureaux	524	3 125 000,00	0,00	3 125 000,00	5 300 000,00
Le Belvédère A D 118/130, avenue Jean Jaurès - Paris 19 ^e	01/01/01	Bureaux	0	25 000,00	0,00	25 000,00	45 000,00
Total Paris			9 343	47 886 157,93	236 718,53	48 122 876,46	77 715 000,00
Île-de-France							
11-21, avenue du Maréchal Juin - Carrières-sur-Seine 78420	02/08/07	Commerces	6 176	17 000 000,00	16 491,80	17 016 491,80	15 100 000,00
Le Bois de Jouy ZAC de Metz - 3, rue du Petit Robinson - Bât. E - Jouy-en-Josas 78350	01/01/01	Bureaux	900	1 402 530,96	174 252,89	1 576 783,85	1 370 000,00
23, rue Gambetta - Mantes-la-Jolie 78200	21/09/12	Commerces	3 125	5 500 000,00	0,00	5 500 000,00	5 850 000,00
Le Pégoud - 13, avenue Morane Saulnier - Vélizy 78140	01/01/01	Bureaux	2 662	5 823 552,46	0,00	5 823 552,46	3 600 000,00
Le Nungesser - 13, avenue Morane Saulnier - Vélizy 78140	01/01/01	Bureaux	715	1 366 959,57	0,00	1 366 959,57	1 066 666,67
Parc Burospace - Bâtiment 3 - route de la Plaine de Gisy - Bièvres 91570	01/01/01	Bureaux	1 611	1 737 918,80	0,00	1 737 918,80	1 500 000,00
1, allée de Londres - Les Ulis 91140	01/01/01	Bureaux	1 036	913 668,75	0,00	913 668,75	1 150 000,00
163, quai du Docteur Dervaux - Asnières-sur-Seine 92600	15/09/10	Bureaux	3 669	18 590 000,00	0,00	18 590 000,00	11 700 000,00
Paris Sud - 52/58, avenue Aristide Briand - Bagneux 92220	01/01/01	Bureaux	1 791	2 439 184,28	0,00	2 439 184,28	3 700 000,00
74, rue du Château - Boulogne-Billancourt 92100	01/01/01	Bureaux	850	2 225 755,65	0,00	2 225 755,65	3 500 000,00
Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni - Boulogne-Billancourt 92100	01/01/01	Bureaux	1 174	3 201 429,36	0,00	3 201 429,36	5 800 000,00
Fanfan la Tulipe - 40, rue Fanfan la Tulipe - Boulogne-Billancourt 92100	29/12/11	Bureaux	3 415	19 700 000,00	0,00	19 700 000,00	21 600 000,00
Les Fauvelles - 47/49, rue des Fauvelles - Courbevoie 92400	03/05/12	Bureaux	5 513	16 575 000,00	0,00	16 575 000,00	19 750 000,00
Technopolis B6 - 205, rue Jean-Jacques Rousseau - Issy-les-Moulineaux 92130	01/01/01	Bureaux	1 721	3 597 796,81	3 910,32	3 601 707,13	6 400 000,00
87/89, rue du Gouverneur Général Éboué - Issy-les-Moulineaux 92130	01/01/01	Bureaux	696	2 576 388,39	0,00	2 576 388,39	3 100 000,00
26, rue Anatole France - Levallois-Perret 92300	01/01/01	Bureaux	1 631	5 312 051,63	229 093,64	5 541 145,27	9 100 000,00
60, rue Étienne Dolet - Malakoff 92240	01/01/01	Bureaux	1 959	3 544 439,65	354 165,55	3 898 605,20	5 700 000,00
40, rue Gabriel Crié - Malakoff 92240	01/01/01	Bureaux	877	2 042 816,83	260 409,62	2 303 226,45	1 700 000,00
55, avenue Aristide Briand - 5, rue Barbès - Montrouge 92120	04/07/12	Bureaux	4 640	20 506 000,00	0,00	20 506 000,00	22 100 000,00
182, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine 92200	12/03/02	Bureaux	1 330	5 472 207,71	0,00	5 472 207,71	8 550 000,00
122, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine 92200	31/07/07	Bureaux	610	3 830 000,00	0,00	3 830 000,00	4 300 000,00
Gay Lussac - 18-22, rue Édouard Herriot - Plessis Robinson 92350	01/01/01	Bureaux	2 746	2 698 347,61	359 223,91	3 057 571,52	3 550 000,00
Tour Franklin - 100/101, terrasse Boieldieu - Puteaux 92800	23/04/07	Bureaux	1 235	5 818 000,00	613 543,70	6 431 543,70	6 300 000,00
Le Réaltys - 20bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8 - Puteaux 92800	22/07/09	Bureaux	2 498	12 687 500,00	0,00	12 687 500,00	16 500 000,00
Le Concerto - 21, avenue de Colmar - Rueil-Malmaison 92500	23/06/11	Bureaux	2 959	14 335 000,00	0,00	14 335 000,00	14 300 000,00
Alfred Nobel - 4, rue Marcel Monge - Suresnes 92150	01/01/01	Bureaux	1 357	3 014 679,32	0,00	3 014 679,32	4 500 000,00
33, rue Benoît Malon - Suresnes 92150	01/01/01	Bureaux	894	1 463 510,57	0,00	1 463 510,57	3 000 000,00
Bagatelle - 4bis, rue des Bourets - Suresnes 92150	13/10/14	Bureaux	2 404	13 720 000,00	0,00	13 720 000,00	13 750 000,00
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy 78140	15/09/10	Bureaux	5 119	13 900 000,00	0,00	13 900 000,00	12 200 000,00
Le Carnot 2 - 4/6, rue Sadi Carnot - Bagnolet 93170	01/01/01	Bureaux	1 792	2 591 633,29	488 641,56	3 080 274,85	3 400 000,00
Le Méliès - 259, rue de Paris - Montreuil-sous-Bois 93100	01/01/01	Bureaux	1 484	1 897 990,26	158 543,32	2 056 533,58	3 300 000,00
Maille Nord - 9/10, Porte de Neuilly - Noisy-le-Grand 93160	01/01/01	Bureaux	2 688	4 680 184,83	0,00	4 680 184,83	3 600 000,00
Portes de Paris - 1/3, rue des Remparts - Noisy-le-Grand 93160	01/01/01	Bureaux	1 048	1 295 816,65	0,00	1 295 816,65	1 550 000,00
Bureaux de L'Aqueduc - 18, avenue Carnot - Cachan 94230	01/01/01	Bureaux	2 891	5 107 042,08	21 037,60	5 128 079,68	7 550 000,00
Parc Epi d'Or - 24/32, avenue de l'Epi d'Or - Villejuif 94800	01/01/01	Locaux d'activité	5 173	2 942 266,03	98 339,88	3 040 605,91	4 375 000,00
Total Île-de-France			80 389	229 509 671,49	2 777 653,79	232 287 325,28	254 511 666,67

Expertise valeur de réalisation HD 2014	Valeur au m ² en 2015	Frais d'acquisition 2015	Valeur de reconstitution 2015	Locataires
6 400 000,00	10 273,97	418 500,00	7 168 500,00	LA FONDATION DE FRANCE
2 450 000,00	8 225,81	158 100,00	2 708 100,00	BARCLAYS BANK P.L.C.
9 700 000,00	17 837,84	613 800,00	10 513 800,00	CAFE AU DEPART, STARBUCKS COFFEE
9 350 000,00	7 043,24	626 200,00	10 726 200,00	MEDERIC PREVOYANCE
8 100 000,00	5 319,82	520 800,00	8 920 800,00	CANTOCHE PRODUCTION, STEP, ALEXAUME, DIAMANT NOIR, NEXT SLL, TELESCRIBE, ASSOCIATION JEAN-COTXET,NEXT SLL, SCM D'HAUTEVILLE, F ET B
6 700 000,00	5 529,23	434 000,00	7 434 000,00	ASSOCIATION CIFOD PARIS EST
7 680 000,00	4 269,54	491 040,00	8 411 040,00	ENSOSP, D.R.J.S.C.S d'Île-de-France
2 350 000,00	17 957,75	158 100,00	2 708 100,00	MAINE MONTPARNASSE
3 850 000,00	9 633,03	260 400,00	4 460 400,00	MONOP
0,00	22 222,22	806 000,00	13 806 000,00	LOCAPOSTE, MATMUT
5 150 000,00	10 114,50	328 600,00	5 628 600,00	SOCIETE MARIE CLEMENCE
80 000,00	0,00	2 790,00	47 790,00	
61 810 000,00		4 818 330,00	82 533 330,00	
15 100 000,00	2 444,95	1 041 900,00	16 141 900,00	D.C.F DISTRIBUT° CASINO, BERGOUNHON OPTIC, PHARMACIE LENOIR, CAISSE DE CREDIT MUTUEL CARRIERES S-SEIN, ANTARES IMMOBILIER, PRESSING MONT-VERT, HAIR CATELAINES, BRICO CARRIERES WELDOM
1 450 000,00	1 522,22	94 530,00	1 464 530,00	EXOSEC, CALIFIMMO, INFINY LINK, HAPROXY
5 700 000,00	1 872,00	403 650,00	6 253 650,00	MONOPRIX EXPLOITATION
4 800 000,00	1 352,37	248 400,00	3 848 400,00	Vacant
1 067 000,00	1 491,84	73 600,00	1 140 266,67	ECI TELECOM (EX TELEMATICS), NOVACYT
1 600 000,00	931,10	103 500,00	1 603 500,00	ERT GROUPE, EVEA GROUP SAS, DESMARET
1 850 000,00	1 110,04	79 350,00	1 229 350,00	MRF agence MEL, HUB ONE MOBILITY, ZIEHM IMAGING France
14 430 000,00	3 188,88	807 300,00	12 507 300,00	Vacant
3 550 000,00	2 065,88	255 300,00	3 955 300,00	Enseigne ALSOFT GEO CONCEPT SA, ERGELIS
3 500 000,00	4 117,65	241 500,00	3 741 500,00	DOUBLE PRECISION, DIGITAL POSTPRODUCTION, MARTANGE PRODUCTION
4 800 000,00	4 940,37	400 200,00	6 200 200,00	BJ INVEST
21 800 000,00	6 325,04	1 490 400,00	23 090 400,00	COLAS
19 100 000,00	3 582,44	1 362 750,00	21 112 750,00	PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA
6 100 000,00	3 718,77	441 600,00	6 841 600,00	Vacant
3 000 000,00	4 454,02	213 900,00	3 313 900,00	SEEBURGER FRANCE SARL, SOCIETE ACCA, SPS
9 100 000,00	5 579,40	627 900,00	9 727 900,00	ND CONSEIL, HANS CONTROLE CONSEIL HCC, ASTONWOOD, ARTEMID
5 850 000,00	2 909,65	393 300,00	6 093 300,00	ATELIER BELLET DE PINA, AREPA, DDPJJ 92, GIE INEO RAIL, ETS PUBLIC GENES, KURY INGENIERIE
1 900 000,00	1 938,43	117 300,00	1 817 300,00	Vacant
22 000 000,00	4 762,93	1 524 900,00	23 624 900,00	CBRE AGENCY, BQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS, MSC CRUISES, SITEL, SPRAYING SYSTEMS France, STIME
8 000 000,00	6 428,57	589 950,00	9 139 950,00	E. MEDIA, WILLIS LIMITED, WORLD LP GAS ASSOCIATION, CELLMARK France, LAS France, SILKROAD TECHNOLOGY, LUZINAY INNOVATION, MAGIC EVENT, DMA
3 950 000,00	7 049,18	296 700,00	4 596 700,00	SOCIETE GENERALE
3 400 000,00	1 292,79	244 950,00	3 794 950,00	COMPTEURS FARNIER, METRON EUROPE
6 200 000,00	5 101,21	434 700,00	6 734 700,00	The NPD Group inc
16 500 000,00	6 605,28	1 138 500,00	17 638 500,00	IFPASS
14 100 000,00	4 832,71	986 700,00	15 286 700,00	AGFA GRAPHICS, VOSSLOH COGIFER
4 400 000,00	3 316,14	310 500,00	4 810 500,00	ELYSEES PIERRE S.C.P.I.
2 800 000,00	3 355,70	207 000,00	3 207 000,00	ARCHITECTES ASSOCIES, COFISEM, CPL AROMAS France, BOLKA INTERNATIONAL TRADING, ELIQUANS
13 500 000,00	5 719,63	948 750,00	14 698 750,00	CVM BIJOUX, HYPNOTIC, BANIMMO, NATURALIA, AQUALOGIA, BOUL OPTIC, NOMEGO, SAINT ALGUE, CAMAIEU, SUBWAY, NOCIBÉ, AU BUREAU, OKAIDI, MONOPRIX
14 000 000,00	2 383,28	841 800,00	13 041 800,00	ACMS
3 600 000,00	1 897,32	234 600,00	3 634 600,00	DEPARTEMENT-SEINE ST-DENIS, OPENSYS TELECOM, FINEGEST, ARETEC, OUMMA MEDIA, ETABLISSEMENT DARTY & FILS, CPF MAINTENANCE
3 200 000,00	2 223,72	227 700,00	3 527 700,00	GLOBAL IMAGING ON LINE, L'ASSOCIAT° VACANCES OUVERTES, NEXITY CONSEIL ET TRANSACTION, ETS PUBLIC C.N.A.M.T.S.
3 600 000,00	1 339,29	248 400,00	3 848 400,00	VIVAGO, URSA FRANCE , FORECOMM, FINDUS France
1 500 000,00	1 479,01	106 950,00	1 656 950,00	PI SERVICES, SIMONS VOSS TECHNOLOGIES SAS, ARAMIS INGENIERIE
7 550 000,00	2 611,55	520 950,00	8 070 950,00	DRIAAF d'Île-de-France, BCA EXPERTISE, LOCALEYES, MUNDO READER FRANCE
4 000 000,00	845,74	301 875,00	4 676 875,00	SOCIETE UNION TECHNIQUE DU BATIMENT SA, SOCIETE PBS PROFESSIONAL & BROADCAST SER, S.A.R.L. ARN, MACH 3, ETS MARCEL LEBLANC, BECKER SEA, CERTIPRO, ANVOLIA, OK'BATIS & ENTRETIEN, ALIZE TUB FR, STE EVENT LOGISTIQUE
256 997 000,00		17 561 305,00	272 072 971,67	



Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2015 (suite)

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice	Expertise valeur de réalisation HD 2015
Alsace Lorraine							
Cour des Maréchaux - Mulhouse 68100	01/01/01	Commerces	1 401	4 764 031,79	0,00	4 764 031,79	7 500 000,00
Total Alsace Lorraine			1 401	4 764 031,79	0,00	4 764 031,79	7 500 000,00
Aquitaine							
Les Bureaux du Lac - Bordeaux Lac 1 - 4, rue Théodore Blanc - Bât. 1 - Bordeaux-le-Lac 33520	01/01/01	Bureaux	1 172	762 245,09	48 053,12	810 298,21	900 000,00
Plaza 2 - 2, place Ravezies et rue Émile Counord - Bordeaux 33000	28/12/11	Bureaux	6 015	14 975 000,00	0,00	14 975 000,00	15 200 000,00
Parc Kennedy - Parc d'activités Kennedy 1 - 5, avenue Rudolf Diesel - Bât. C - Mérignac 33700	01/01/01	Bureaux	903	548 816,46	142 286,16	691 102,62	1 080 000,00
Parc Château Rouquey - Parc d'activités du Château Rouquey Nord - Mérignac Space - 14, rue Euler - Mérignac 33700	01/01/01	Bureaux	700	396 367,44	81 887,83	478 255,27	630 000,00
Total Aquitaine			8 790	16 682 428,99	272 227,11	16 954 656,10	17 810 000,00
Bretagne Pays-de-Loire							
Le Bois Briand - 8, rue de la Garde - Nantes 44000	01/01/01	Bureaux	727	434 479,70	0,00	434 479,70	450 000,00
Le Delta - ZAC du Bois Briand - 3bis, rue d'Athènes - Nantes 44000	01/01/01	Bureaux	784	533 571,56	0,00	533 571,56	530 000,00
Total Bretagne Pays-de-Loire			1 511	968 051,26	0,00	968 051,26	980 000,00
Haute-Normandie							
27, rue de la République - Rouen 76000	01/01/01	Commerces	259	434 479,70	0,00	434 479,70	550 000,00
Total Haute-Normandie			259	434 479,70	0,00	434 479,70	550 000,00
Midi-Pyrénées							
75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (2 ^e) - Balma 31130	27/07/07	Bureaux	1 611	3 780 000,00	26 168,69	3 806 168,69	3 200 000,00
2, boulevard de Strasbourg - Toulouse 31000	01/01/01	Bureaux	908	1 219 592,14	0,00	1 219 592,14	3 000 000,00
Basso Cambo - 12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 - Toulouse 31100	01/01/01	Bureaux	1 651	1 646 449,39	99 459,79	1 745 909,18	2 000 000,00
Parc des Sept Deniers - 78, Chemin des Sept Deniers - Toulouse 31000	01/01/01	Bureaux	931	800 357,34	0,00	800 357,34	1 350 000,00
13, rue Paulin Talabot - Toulouse 31100	01/01/01	Bureaux	2 518	2 103 796,44	0,00	2 103 796,44	2 250 000,00
36, rue Jacques Babinet - Toulouse Le Lac 31100	01/01/01	Bureaux	2 921	1 417 775,86	30 060,00	1 447 835,86	1 240 000,00
ZAC de la Grande Borde - 12, Avenue de l'Occitane - Toulouse-Labege 31670	01/01/01	Bureaux	779	472 591,95	0,00	472 591,95	650 000,00
19, rue Alsace Lorraine - Toulouse 31000	06/02/13	Bureaux	681	9 200 000,00	0,00	9 200 000,00	10 500 000,00
Total Midi-Pyrénées			12 000	20 640 563,12	155 688,48	20 796 251,60	24 190 000,00



47/49, rue des Fauvelles - Courbevoie

Expertise valeur de réalisation HD 2014	Valeur au m ² en 2015	Frais d'acquisition 2015	Valeur de reconstitution 2015	Locataires
7 250 000,00	5 353,32	517 500,00	8 017 500,00	CL DISTRIBUTION, 1.2.3. ,PAUL, 5 A SEC, MAILLE SOUPLE, CFCR, DEVRED, D'EXPLOITATION LA PERLE, COMEGA, MARECHAUX COIFFURE, VETSOCA, RIU AUBLET ET CIE, BDK DEVELOPPEMENT, NICOLAS, RS DIFFUSION, SEIZE, A ET J SARL, JUNIOR VISION, CAFAN, MEDJAI, VICTORIA, DAMART, ALDO EXPRESS, RS DIFFUSION, SHOW COLAT, WBG, EMC, L'ATELIER VELO, FSD, JULIA, PUNT ROMA, CAPACTIVE, DIET VITALITE, BURTON
7 250 000,00		517 500,00	8 017 500,00	
850 000,00	767,92	62 100,00	962 100,00	ABB S.A.S, GESAQUITAINE, BUREAU ALPES CONTROLES, ETS PUBLIC URSSAF AQUITAINE
15 000 000,00	2 527,02	1 048 800,00	16 248 800,00	BNP PARIBAS, GEP BNP PARIBAS, FAFIH, LA VILLE DE BORDEAUX, APRIA RSA, BPIFRANCE FINANCEMENT, RESTO RAVEZIES, INTERACTION GIRONDE SARL, JAR, BANQUE CIC SUD OUEST
1 050 000,00	1 196,01	74 520,00	1 154 520,00	SOCIETE D E F, D I A B, ALOHA SARL, NEXTGEN RH SARL, CASINO RESTAURATION
700 000,00	900,00	43 470,00	673 470,00	Vacant
17 600 000,00		1 228 890,00	19 038 890,00	
550 000,00	618,98	31 050,00	481 050,00	ELIOR ENTREPRISES, EURL MELODIE
700 000,00	609,20	36 570,00	566 570,00	Vacant
1 250 000,00		67 620,00	1 047 620,00	
530 000,00	2 123,55	37 950,00	587 950,00	MULDER & ASSOCIES SAS
530 000,00		37 950,00	587 950,00	
2 850 000,00	1 986,34	220 800,00	3 420 800,00	PITCH PROMOTION, GARDIENAGE ECLIPSE SURETE, MANPOWER France
2 800 000,00	3 303,96	207 000,00	3 207 000,00	BARCLAYS BANK P.L.C.
2 000 000,00	1 211,39	138 000,00	2 138 000,00	HOROQUARTZ
1 300 000,00	1 450,05	93 150,00	1 443 150,00	LES AUTOMATISMES APPLIQUES, EUROVIA MANAGEMENT, PROVALE, CHRYSO, FINANCIERE CLIMATER, FOLIATEAM SUD OUEST
2 300 000,00	893,57	155 250,00	2 405 250,00	DREAM, ETS PUBLIC CONSEIL GENERAL HAUTE GARONNE
1 450 000,00	424,51	85 560,00	1 325 560,00	COMPLETEL SAS, CONSTRUCTYS OPCA, MAKINA CORPUS
650 000,00	834,40	44 850,00	694 850,00	I.F.A.G.
10 200 000,00	15 418,50	724 500,00	11 224 500,00	NAFNAF
23 550 000,00		1 669 110,00	25 859 110,00	



Inventaire du patrimoine au 31 décembre 2015 (suite)

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice	Expertise valeur de réalisation HD 2015
Nord Pas-de-Calais							
87, rue Nationale - Lille 59000	01/01/01	Bureaux	827	777 489,99	0,00	777 489,99	1 250 000,00
27, allée du Chargement - Villeneuve d'Ascq 59650	01/01/01	Bureaux	1 918	1 875 122,91	476 261,94	2 351 384,85	2 375 000,00
Technoparc des Prés - 33, allée Lavoisier - Villeneuve d'Ascq 59650	01/01/01	Bureaux	615	518 326,66	0,00	518 326,66	750 000,00
Plaza II - Rue de l'Harmonie - Villeneuve d'Ascq 59650	09/07/15	Bureaux	4 331	9 200 000,00	0,00	9 200 000,00	9 200 000,00
Total Nord Pas-de-Calais			7 691	12 370 939,56	476 261,94	12 847 201,50	13 575 000,00
Provence Alpes Côte d'Azur							
Parc Sophia Antipolis - 2323, chemin de Saint Bernard - Vallauris 06220	01/01/01	Bureaux	698	655 530,77	0,00	655 530,77	1 050 000,00
Le Cézanne - ZAC de la Duranne - 155, rue Louis de Broglie - Aix-en-Provence 13100	01/01/01	Bureaux	990	1 299 196,44	0,00	1 299 196,44	1 650 000,00
Le Décisium - 1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2 - Aix-en-Provence 13100	01/01/01	Bureaux	1 130	1 474 368,90	10 279,64	1 484 648,54	1 900 000,00
Le Roy René - 24, boulevard du Roi René - Aix-en-Provence 13100	01/01/01	Complexes touristiques hôteliers	638	4 192 347,98	0,00	4 192 347,98	8 250 000,00
Zac de Bonneveine - 82, avenue de Hambourg - Marseille 13008	01/01/01	Bureaux	3 010	2 942 266,03	1 696 105,77	4 638 371,80	4 600 000,00
Total Provence Alpes Côte d'Azur			6 466	10 563 710,12	1 706 385,41	12 270 095,53	17 450 000,00
Rhône-Alpes							
Le Gemellyon - 59, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	01/01/01	Bureaux	3 441	3 614 566,20	529 551,64	4 144 117,84	7 475 000,00
Le Gemellyon - 57, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	27/05/15	Bureaux	3 435	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00	7 600 000,00
Le Bonnel - 20, rue de La Villette - Lyon 69003	27/09/06	Bureaux	3 695	12 720 201,60	2 294,40	12 722 496,00	15 810 000,00
Bâtiment A et B - ZA de la Pesselière - 1, rue de Vaucanson - Bât. A - Mions 69780	28/07/05	Locaux d'activité	3 659	3 080 000,00	51 521,48	3 131 521,48	3 050 000,00
Bâtiment H - ZA de la Pesselière - 2, rue de Vaucanson - Bât. H - Mions 69780	13/09/06	Locaux d'activité	1 247	1 498 000,00	0,00	1 498 000,00	1 400 000,00
2, rue Claude Chappe - Saint-Didier au Mont d'Or 69370	01/04/04	Bureaux	1 622	1 435 000,00	0,00	1 435 000,00	1 450 000,00
Europarc Bât 3 - Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B3 - Saint-Priest 69800	28/12/07	Bureaux	2 123	4 778 142,86	13 841,00	4 791 983,86	4 150 000,00
Mercure Jardin Alpin - Courchevel 73120	01/01/01	Commerces	874	823 224,69	0,00	823 224,69	1 500 000,00
Lav Avoriaz - Morzine 74110	01/01/01	Complexes touristiques hôteliers	6 423	9 914 102,89	2 500 072,59	12 414 175,48	15 100 000,00
ZAC de Feuilley - 284, avenue Alexandre Borodine - Bât. A et B - Saint-Priest 69800	11/03/08	Bureaux	3 100	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00	5 700 000,00
Total Rhône-Alpes			29 619	51 863 238,24	3 097 281,11	54 960 519,35	63 235 000,00
Total général			157 469	395 683 272,20	8 722 216,37	404 405 488,57	477 516 666,67

Expertise valeur de réalisation HD 2014	Valeur au m ² en 2015	Frais d'acquisition 2015	Valeur de reconstitution 2015	Locataires
1 200 000,00	1 511,49	86 250,00	1 336 250,00	CEPRO, AFDAS, THERAFORM sarl, IZIMMO, ET DEMAIN LE SOLEIL SARL, ASSOCIATION ARCNAM NORD PAS-DE-CALAIS
2 500 000,00	1 238,27	163 875,00	2 538 875,00	BUREAU VERITAS
750 000,00	1 219,51	51 750,00	801 750,00	S.N.E Sanelec
0,00	2 124,22	634 800,00	9 834 800,00	SOURCING & CREATION
4 450 000,00		936 675,00	14 511 675,00	
1 000 000,00	1 504,30	72 450,00	1 122 450,00	ELSYS DESIGN
1 650 000,00	1 666,67	113 850,00	1 763 850,00	RAMBOLL ENVIRON France,
1 950 000,00	1 681,42	131 100,00	2 031 100,00	CECIMA, GIRUS SA, ARICAD, WATTGO, GRAITEC France
8 184 000,00	12 931,03	569 250,00	8 819 250,00	S.H.N.M.
4 600 000,00	1 528,24	317 400,00	4 917 400,00	GROUPAMA SUPPORTS ET SERVICES
17 384 000,00		1 204 050,00	18 654 050,00	
6 875 000,00	2 172,33	515 775,00	7 990 775,00	GRUPE LEGRAND, TEAMSQUARE, GfK KYNETEC France, MIPOS, SFD, L'ASSOCIATION S.C.J.E.,GLOBAL CONTENTIEUX,ID FORMATION,FINEDUC,NEXEN TIRE France,HELAD
0,00	2 212,52	524 400,00	8 124 400,00	L.METAIRIE, EURALAM, IVOLTALIS, MUTUALP, A.G.Y. EUROPE, TRAME, DENTAL WINGS INC, ANVEOL-ARCADE CONSEIL, APTUS - AUSY, ALP'EMPLOI, AIR CANADA, AMNYOS, PRODUCTIVITY GROUP EUROPE, AMROP ACTEUROP, CABINET NONY, BIOFORCE ENERGIA, ARCHIMEN, SODIFRANCE, LAURASTAR FRANCE
15 300 000,00	4 278,76	1 090 890,00	16 900 890,00	BNP PARIBAS, BNP PARIBAS IMEX, SNCF,BORALEX OPERATIONS ET DVLPT, BIRD & BIRD AARPI, KEOLIS SA, SYSTRA, C/O REGUS ATEAC, PHONE MARKETING RHONE ALPES,TELEASSURANCES, VISION FUTURE, CBRE AGENCY
3 000 000,00	833,56	210 450,00	3 260 450,00	PHARMA DOM
1 200 000,00	1 122,69	96 600,00	1 496 600,00	ENERIA
2 200 000,00	893,96	100 050,00	1 550 050,00	Vacant
4 000 000,00	1 954,78	286 350,00	4 436 350,00	ECO EMBALLAGES, PHOENIX CONTACT, AUXITEC INDUSTRIE, PENELOPE
1 400 000,00	1 716,25	103 500,00	1 603 500,00	S.H.N.M
15 400 000,00	2 350,93	1 041 900,00	16 141 900,00	CLUB MEDITERRANEE
5 400 000,00	1 838,71	393 300,00	6 093 300,00	OSIATIS France, ABMI SUD-EST,ISOBASE ,NEXT SYSTEM
54 775 000,00		4 363 215,00	67 598 215,00	
445 596 000,00		32 404 645,00	509 921 311,67	



135

LES RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2015

LE RÉSULTAT COMPTABLE

Au 31 décembre 2015, le résultat s'élève à 22 512 939,09 € soit 18,91 € par part contre 21 684 412,62 € soit 18,77 € par part en 2014.

Cette progression du résultat provient de la hausse des loyers quittancés au cours de l'exercice compte tenu des investissements réalisés en 2014 et 2015.

Les charges immobilières sont en hausse en raison, d'une part, des charges non refacturables qui ont progressées et, d'autre part, d'un contentieux fiscal lié à la taxe sur les bureaux provisionné en 2014 et qui a fait l'objet d'une reprise sur l'exercice.

Les charges de fonctionnement, hors commissions de souscriptions qui sont compensées comptablement par un produit équivalent, restent stables sur l'exercice.

Les frais financiers baissent grâce au refinancement de la dette.

Le résultat distribuable se monte à 24 010 820,21 € soit 20,17 € par part incluant un report à nouveau de 1 497 881,12 €.

Évolution du résultat par part
en euros sur 5 ans



	Montant global en €	Montant unitaire en €
Résultat 2015	22 512 939,09	18,91
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	1 497 881,12	1,26
Total distribuable	24 010 820,21	20,17
Total distribué	21 430 746,00	18,00
Montant mis en report à nouveau	2 580 074,21	2,00
Distribution de plus-value en 2015	2 574 238,00	2,00
Total distribué en 2015	24 004 984,00	20,00

LA DISTRIBUTION

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé de répartir entre les associés la somme de 21 430 746,00 €, soit 18,00 € par part de pleine jouissance au 31/12/2015 contre 23 109 058,33 €, soit 20,00 € par part de pleine jouissance au titre de l'exercice précédent.

Ce niveau de distribution permet d'assurer une évolution régulière du revenu versé aux associés.

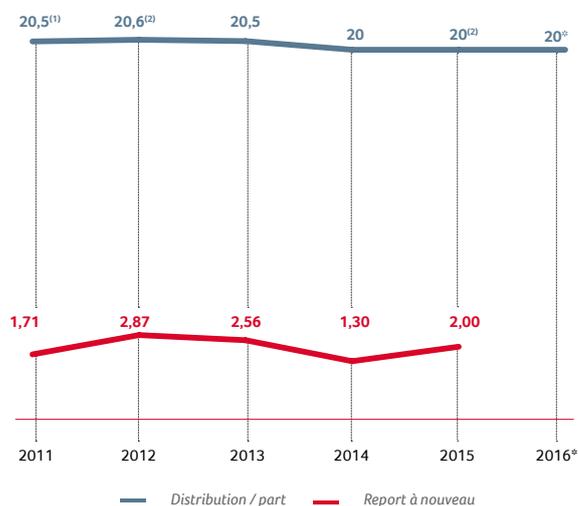
Il vous est par ailleurs proposé de porter le report à nouveau à 2 580 074,21 € au 31/12/2015, soit 2,00 € au total. Le report à nouveau représente ainsi 1,2 mois de distribution 2015.

Il s'ajoute une distribution de plus-values d'un montant de 2 € par part, ce qui porte le total distribué en 2015 à 20 € par part.

L'ensemble des réserves de votre société, à savoir le report à nouveau 2 580 074,21 €, les provisions pour grosses réparations 5 775 216,19 € et les plus-values sur cessions d'actifs 21 748 196,04 € représente 30 103 486,40 € au 31/12/2015. Ces réserves particulièrement significatives constituent un atout fort de votre SCPI pour affronter la conjoncture.

En application de l'article 8 des statuts, nous vous proposons de prélever un montant de 1,99 € par part émises en 2016 sur la prime d'émission pour conforter le niveau du poste « Report à Nouveau » et ainsi maintenir sa dotation par part. Cette décision fait l'objet de la troisième résolution.

Évolution de la distribution et du montant mis en report à nouveau par part en euros



(1) Y compris 3 € de plus-value par part.

(2) Y compris 2 € de plus-value par part.

* Revenu prévisionnel 2016 (y compris distribution de plus-values) établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congès reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Conformément aux obligations réglementaires, NAMI - AEW Europe a déterminé, à la clôture de l'exercice 2015, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre société, sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par DTZ EUREXI. La valeur de réalisation baisse de 0,43 % et la valeur de reconstitution augmente de 0,06 % par rapport aux valeurs de 2014, compte tenu des valeurs retenues par l'expert et de l'impact des droits d'enregistrement passés de 6,20 % à 6,90 %.

Un état annexé au rapport de gestion retrace dans le détail les conditions de calcul de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution de Laffitte Pierre.

Celles-ci ressortent au 31 décembre 2015 à :

	2015		Rappel 2014	Écart en %
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part en €	
Valeur comptable	400 488 889,73	311,15	307,33	1,24
Valeur de réalisation	479 375 284,02	372,44	371,29	0,31
Valeur de reconstitution	569 726 846,58	442,64	441,95	0,16

L'approbation de chacune de ces valeurs fait l'objet d'une résolution spécifique soumise à l'Assemblée Générale.



CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI ET MARCHÉ DES PARTS

LES CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2015

Date de création de Laffitte Pierre	28 décembre 2000
Capital social au 31/12/2015	296 037 370
Nombre de parts au 31/12/2015	1 287 119
Capitalisation au 31/12/2015 (sur la base du prix d'exécution net vendeur)	478 808 268
Répartition du capital (en % du nombre de parts)	55 % personnes physiques 22 % Institutionnels 19 % Institutionnels pour UC 4 % personnes morales familiales
Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques	43 981
Nombre d'associés au 31/12/2015	6 418
Taux de parts en attente de cession (% de capitalisation)	0,20 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	36 597

MARCHÉ PRIMAIRE

Point sur la quatrième augmentation de capital

Il est rappelé que la société de gestion a procédé à la réouverture du capital de la SCPI Laffitte Pierre le 27 avril 2015 et a décidé d'augmenter le capital de la société de 27 600 000 euros, assorti d'une prime d'émission de 22 200 000 euros.

Le 30 septembre 2015, la société de gestion a procédé à la clôture de la quatrième augmentation de capital de la SCPI Laffitte Pierre après avoir collecté la somme de 49 800 000 euros (prime d'émission incluse) représentant 120 000 parts.

Le capital social de Laffitte Pierre ressort ainsi depuis le 30 septembre 2015 à 296 037 370 euros divisé en 1 287 119 parts sociales de 230 euros de nominal.

La rémunération totale de la société de gestion au titre de cette augmentation de capital s'établit à 4 940 658 € HT.

MARCHÉ SECONDAIRE

La société de gestion a procédé à un rapprochement des ordres d'achat et de vente de parts pendant une période d'un mois pour Laffitte Pierre, le prix d'exécution étant déterminé le dernier jour ouvré du mois à 15 heures.

Ce prix résulte de la seule confrontation de l'offre et de la demande.

Les ordres d'achat ou de vente ont été établis hors droit d'enregistrement et commission de cession.

Au total sur l'année 2015, 36 597 parts ont été échangées (dont 36 597 lors des confrontations) à un prix moyen unitaire net vendeur de 371,92 € et de 414,98 € frais inclus représentant un volume de capitaux de 13 611 030,00 € hors frais.

Depuis l'adoption de la variabilité du capital, le fonctionnement en marché secondaire est supprimé.

Évolution du capital (en euros)

Année	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération de la société de gestion HT (en augmentation de capital)	Prix de souscription et / ou d'acquisition frais inclus au 31/12
2011	222 341 460	33 221 745	966 702	5757	-(1)	405
2012	242 092 480 ⁽²⁾	34 816 015 ⁽³⁾	1 052 576	6114	5 525 005,95 ⁽⁴⁾	410
2013	262 212 650 ⁽⁵⁾	35 866 390	1 140 055	6253	3 720 398,81 ⁽⁶⁾	410
2014	268 437 370	11 096 240	1 167 119	6259	1 362 633,72	412,84
2015	296 037 370	49 800 000	1 287 119	6418	4 940 658,00	415,07

(1) Augmentation de capital en cours au 31/12/2011.

(2) Montant du capital mis à jour au 31/12/2012 suite aux souscriptions reçues dans le cadre de l'augmentation de capital en cours.

(3) Soit 31 778 325 euros au titre de la 2^e augmentation de capital et 3 037 690 euros au titre de la 3^e augmentation de capital en cours à cette date.

(4) Au titre de la 2^e augmentation de capital.

(5) Montant du capital mis à jour au 31/12/2013 suite aux souscriptions reçues dans le cadre de la 3^e augmentation de capital en cours à cette date.

(6) Augmentation de capital en cours au 31/12/2013.

Évolution des conditions de cessions

Année	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la gérance sur les cessions en € HT ⁽²⁾
2011	31 938	3,30	5 216	76 215,28
2012	29 176	2,77	2 991	117 614,78
2013	22 942	2,00	4 278	45 087,46
2014	23 917	2,10	1 602	87 681,67
2015	36 597	3,10	2 636	135 643,03

(1) Ordres de vente à des prix supérieurs à ceux constatés sur le marché des parts.

(2) Hors montants rétrocédés le cas échéant aux réseaux de commercialisation et mutations à titre gratuit.

Évolution du prix de la part (en euros)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier, frais inclus	408,49	407,26	411,72	410,61	412,84	415,07
Dividende versé au titre de l'année	20,50 ⁽¹⁾	20,60 ⁽²⁾	20,52	20	20 ⁽⁵⁾	20*
Rentabilité de la part en pourcentage ⁽³⁾	5,02	5,06	5,00	4,87	4,82	
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁴⁾	1,71	2,87	2,56	1,30	2,17	

(1) Ce montant comprenant la distribution de 3 € de plus-values versés aux pleins propriétaires et nu-propriétaires de parts au jour de la distribution.

(2) Ce montant comprenant la distribution de 2 € de plus-values versés aux pleins propriétaires et nu-propriétaires de parts au jour de la distribution.

(3) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution au 1^{er} janvier de la même année (avant 2012) et au prix moyen annuel d'acquisition frais compris (depuis 2012).

(4) Après distribution.

(5) Ce montant comprenant la distribution de 2 € de plus-values versés aux pleins propriétaires et aux usufruitiers au jour de la distribution.

* Revenu prévisionnel 2016 (y compris distribution de plus-values) établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus et des perspectives de cessions d'actifs.

Prix pratiqués sur le marché des parts en 2015 (hors gré à gré en euros)

Période	Prix moyen net vendeur	Prix moyen acquéreur frais inclus
1 ^{er} trimestre	371,70	414,73
2 ^e trimestre	372,00	415,07
3 ^e trimestre	372,00	415,07
4 ^e trimestre	372,00	415,07
Prix moyen 2015	371,92	414,98
Rappel du prix d'exécution au 31/12/2015	372,00	415,07

Indicateurs de performances au 31/12/2015 (source NAMI - AEW Europe)

Taux de rentabilité interne 2015 (TRI) ⁽¹⁾	sur 5 ans	3,30 %
	sur 10 ans	7,91 %
Taux de distribution sur Valeur de Marché (DVM) ⁽²⁾	sur 2015	4,82 %
	dont quote-part de plus-values dans la distribution 2015	10,00 %
	dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2015	0,00 %
Variation du prix moyen de la part ⁽³⁾	sur 2015	1,03 %

(1) 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.

(2) 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.

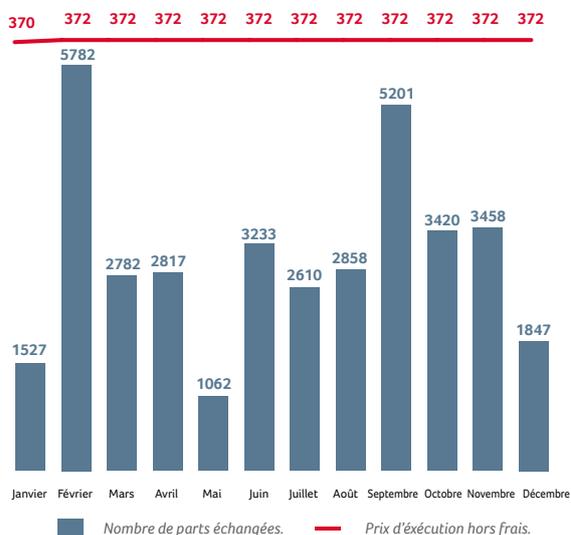
(3) La variation du prix moyen de la part se détermine par la division : (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Prix moyen annuel de transaction en euros et prix acquéreur au 31/12, hors marché de gré à gré



Nombre de parts échangées (hors marché de gré à gré) et prix d'exécution (hors frais)



23, rue Gambetta - Mantes-la-Jolie - 78





13, av Maurane Saulnier - Vélizy 78

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats des membres du Conseil de Surveillance suivants arrivent à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2015 :

- Monsieur Jacques BAUDRILLARD
- Monsieur Serge BLANC
- SCI BPJC représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
- Monsieur Pierre BRONDINO
- SPIRICA représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON
- Monsieur Martial FOUQUES
- Monsieur Jérôme JUDLIN
- Monsieur Jean-Louis ROY

Par ailleurs, compte tenu du fait que Monsieur Michel AVANESSOFF ne peut être candidat au renouvellement de son mandat, un poste reste à pourvoir au sein du Conseil de Surveillance de la SCPI.

À ce titre, la société de gestion a enregistré les candidatures à un poste de membres du Conseil de Messieurs Bruno NEREGOWSKI et Hugues DELAFONTAINE.

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de dix-sept. Nous vous précisons ainsi que neuf postes sont à pourvoir pour huit demandes de renouvellement et deux candidatures reçues à ce jour.

MISSION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de la gouvernance d'entreprise, le Conseil de Surveillance de votre SCPI a notamment pour vocation d'exercer le contrôle permanent de la gestion de la société. Il se réunit deux fois par an. Il examine à l'occasion de ses réunions, principalement les points particuliers ci-après :

- les investissements et les arbitrages,
- la situation locative,
- les comptes trimestriels et annuels ainsi que les distributions d'acomptes et l'affectation des résultats,
- les expertises immobilières et les valeurs de part qui en découlent, en fin d'année,
- la collecte de capitaux, le fonctionnement du marché des parts.

Par ailleurs, le Conseil procède une fois par an à la visite d'actifs de la société sur l'une ou l'autre des métropoles régionales sur lesquelles le patrimoine est situé afin de s'assurer de l'état du patrimoine et de la gestion retenue. Cette année, le Conseil a visité les actifs de la SCPI situés rue Lafayette et rue de la Pépinière à Paris. Le Conseil de Surveillance peut aussi, sur simple demande, obtenir toutes autres informations complémentaires.

LA CONVENTION D'ASSISTANCE ET DE CONSEIL ENTRE NAMI - AEW EUROPE ET AEW EUROPE

NAMI - AEW Europe a confié à AEW Europe dans le cadre d'une convention d'assistance et de conseil un certain nombre de missions à cette dernière. Ces missions portent, pour l'essentiel, sur :

- une assistance lors des acquisitions et des cessions immobilières, étant précisé que la décision d'investir ou d'arbitrer relève uniquement de la société de gestion ;
- conseil en gestion de portefeuille ;
- assistance dans la gestion des actifs immobiliers ;
- assistance dans la gestion administrative, financière et juridique des SCPI et des OPCI.

Bien entendu, les coûts afférents à cette convention sont supportés par la société de gestion et tous les frais qui pourraient être supportés directement par la SCPI feraient l'objet d'une résolution spécifique.

NAMI - AEW Europe a recours aux services d'AEW Europe, son actionnaire, pour bénéficier de ses compétences et de son savoir-faire liés à la gestion d'un patrimoine immobilier particulièrement significatif pour le compte de grands institutionnels de la place en France et en Europe.

GESTION DE L'INDIVISION DU ROI RENÉ - CONVENTION SIGNÉE AVEC AEW EUROPE

La gestion de l'indivision du Roi René à Aix-en-Provence dont Laffitte Pierre détient un tiers a été confiée à AEW Europe.

S'agissant d'une convention signée avec l'actionnaire de votre société de gestion, elle fait l'objet des diligences applicables aux conventions réglementées (Article L. 214-106 du Code monétaire et financier).

Le coût annuel de cette prestation, distincte de la gestion courante, est de 15 K€ HT pour l'ensemble des indivisaires, soit 5 K€ HT pour votre SCPI.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ, CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES DE NAMI - AEW EUROPE

La gestion de votre SCPI est assurée par NAMI - AEW Europe, agréée en tant que société de gestion de portefeuille par l'Autorité des Marchés Financiers 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").

À ce titre et conformément aux dispositions réglementaires, NAMI - AEW Europe a mis en place un dispositif de contrôle permanent indépendant des fonctions opérationnelles couvrant le contrôle interne, la déontologie, les risques opérationnels, la gestion des conflits d'intérêt, la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Ce dispositif est déployé par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Ce dernier est en charge de contrôler et d'évaluer, de manière régulière, l'adéquation et l'efficacité des politiques, procédures et mesures mises en place par NAMI - AEW Europe. Il conseille et assiste également la Direction Générale et les collaborateurs de NAMI - AEW Europe afin que la société de gestion de portefeuille exerce son activité conformément aux dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables. Le dispositif de contrôle NAMI - AEW Europe est mis en œuvre conformément aux principes suivants :

- la couverture de l'ensemble des activités et des risques,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle interne,
- des normes et procédures formalisées,
- des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.

Le système de contrôle s'organise en trois niveaux :

Les contrôles de premier niveau sont réalisés par les opérationnels préalablement ou simultanément à l'exécution des opérations qu'ils réalisent dans le cadre de leur fonction. Il s'agit du socle indispensable du système de contrôle interne.

Les contrôles permanents de second niveau sont réalisés par le RCCI. Il vérifie notamment le respect de la réglementation et des règles professionnelles, la conformité et la mise en œuvre de procédures ainsi que l'existence, la permanence et la pertinence des contrôles de premier niveau.

Les contrôles périodiques de troisième niveau par des audits externes menés par NGAM (Natixis Global Asset Management). La nature des audits est précisée en début d'année, ils sont réalisés par un cabinet d'audit externe. Le RCCI est rattaché hiérarchiquement à la Direction Générale de NAMI - AEW Europe et fonctionnellement à la Direction Compliance et Risques de AEW Europe mais également de NGAM. Le RCCI présente à la Direction Générale de NAMI - AEW Europe, à la Direction Compliance et Risques de AEW Europe et de NGAM et au Conseil d'Administration de NAMI - AEW Europe le résultat de ses travaux, portant sur le dispositif de contrôle permanent, sur la mise en œuvre des principales recommandations formulées par des missions internes ou externes et plus largement, les anomalies identifiées. D'autre part, la Direction Générale s'appuie sur un Risk Manager en charge de la gestion des risques d'investissement. Il opère à ce titre divers contrôles qui interviennent tant à l'investissement en cours de vie qu'à l'arbitrage des actifs. Enfin, nous vous précisons que différentes obligations d'information découlant de la Directive AIFM ne trouvent pas à s'appliquer cette année, car étant pertinentes sur un exercice complet. Elles seront mises en œuvre au titre de l'exercice 2015.

APPLICATION DE LA DIRECTIVE MIF PAR NAMI - AEW EUROPE

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

le 1^{er} novembre 2007. La MIF vise la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

NAMI - AEW Europe, société de gestion de votre SCPI, entre dans le champ d'application de la Directive. À 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 nos porteurs de parts en termes d'information et de transparence, NAMI - AEW Europe a fait le choix de classer l'ensemble de ses clients "en client non professionnel" et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie. À 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, 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. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement rapide et efficace des réclamations des investisseurs. En particulier, NAMI - AEW Europe gère différentes SCPI et un OPCI. À ce titre, des règles d'affectation des opportunités d'investissement identifiées aux structures gérées ont été définies. Elles visent, notamment, l'adéquation de l'actif ou du portefeuille à l'allocation d'actif stratégique, le montant des capitaux disponibles à l'investissement et la date depuis laquelle ils le sont, le respect des ratios réglementaires. Les critères d'affectation d'un actif à une structure sont documentés. Par ailleurs, une procédure de sélection des prestataires est mise en œuvre afin de rechercher la meilleure exécution et d'assurer la sécurité opérationnelle et juridique.

Les dispositions prises par NAMI - AEW Europe concernent actuellement les parts de SCPI et les OPCI.

INFORMATIONS REQUISES PAR LA RÉGLEMENTATION AIFM

Changement substantiel intervenu sur la Note d'Information du FIA au cours de l'exercice.

L'Assemblée Générale de la SCPI Laffitte Pierre a adopté le 10/12/2015 la variabilité du capital. La Note d'Information dûment modifiée a reçu le visa de l'AMF le 16/12/2015 (visa SCPI n°15-28 en date du 08/12/2015).

Désormais, il n'existe plus qu'une seule modalité pour acquérir des parts, à savoir la souscription. Les souscriptions enregistrées permettent de financer les retraits et d'assurer, pour la fraction dépassant les demandes de retrait, le développement de la SCPI au travers des acquisitions réalisées en emploi des capitaux disponibles. Bien entendu, des mécanismes ont été prévus pour faire face à des situations de crise de liquidités au travers, soit de la mise en place d'un fonds de remboursement, soit de la suspension de la variabilité

du capital. La mise en œuvre de ces mécanismes relève d'une décision préalable d'une Assemblée Générale.

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 euros de nominal au prix de 415 € par part, soit avec une prime d'émission de 185 €.
- Une commission de souscription de 10,171 % TTC, soit 42,21 € TTC par part est prélevée sur le prix de souscription (prime d'émission incluse).

Chaque souscripteur devra verser à la souscription la totalité du montant souscrit à Laffitte Pierre.

Minimum de souscription :

- Le minimum de souscription est fixé à :
 - Pour les souscripteurs non associés de Laffitte Pierre : 25 parts.
 - Pour les souscripteurs déjà associés de Laffitte Pierre : 5 parts.

Jouissance des parts souscrites :

Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du 4^e 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 avis de réception ou par tout autre moyen permettant au donneur d'ordre de prouver la passation de son ordre de retrait et de s'assurer de sa réception par la société de gestion.

Elles sont inscrites dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique. Les demandes de retrait sont accompagnées des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre pour l'enregistrement du retrait. Les parts remboursées seront annulées. A compter de la date de réalisation du retrait, le règlement du retrait interviendra sous 15 jours maximum.

Prix de retrait d'une part :

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

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

Informations sur les rémunérations versées par la Société de Gestion du FIA.

NAMI - AEW Europe s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions de la Directive AIFM. Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de chaque fonds géré, des pratiques de rémunérations compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW Europe en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de

manière significative, le profil de risque de la société ou le profil de risque des FIA gérés.

Compte-tenu de l'analyse des fonctions, de la gouvernance en place et de la stratégie de gestion des fonds gérés par NAMI - AEW Europe, il ressort que le « personnel identifié » se limite aux dirigeants et aux responsables de la gestion de portefeuille d'un FIA ou d'un groupe de FIA qui sont seuls considérés comme « preneurs de risques ».

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle.

Dans tous les cas, NAMI - AEW Europe veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En accord avec l'Autorité des marchés financiers, NAMI - AEW Europe applique certains principes de proportionnalité, compte tenu des éléments suivants :

- La nature des fonds gérés : NAMI - AEW Europe gère exclusivement des produits non complexes : SCPI et OPC / OPPI / FIA par objet.
- La gouvernance : la totalité des décisions d'investissement et d'arbitrage, sur le patrimoine immobilier des différents FIA gérés, sont prises au sein de comités et exclusivement dans le cadre de décisions collégiales.
- Le niveau de la rémunération variable.

Si ces critères sont atteints et si un seuil de rémunération variable n'est pas dépassé, NAMI - AEW Europe considère que les collaborateurs identifiés comme « Preneurs de risques » sont exonérés des exigences suivantes :

- le principe de versement différé et conditionnel d'une fraction de la rémunération variable,
- le principe de versement en titres ou instruments équivalents d'une fraction de la rémunération.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le comité de rémunération de Natixis Global Asset Management (NGAM) en sa qualité d'actionnaire d'AEW Europe (société mère de NAMI - AEW Europe).

Une fois par an, NGAM approuve les principes généraux de la politique de rémunération.

À la fin de chaque campagne annuelle de rémunération et avant attribution définitive des rémunérations variables, une revue de la mise en œuvre de la politique de rémunération est réalisée selon les modalités précisées dans la politique de rémunération.

Le montant total des rémunérations pour l'exercice 2015, ventilé en rémunérations fixes et rémunérations variables, versées par NAMI - AEW Europe à son personnel, et le nombre de bénéficiaires sont précisés dans le rapport annuel de la société de gestion, disponible sur simple demande.

Informations visées par l'article 421-34 du RG AMF concernant la liquidité, la gestion des risques et le levier du FIA.

- Voir ci-avant les informations relatives à l'effet de levier et ci-dessous celles concernant le profil de risques.
- La SCPI Laffitte Pierre est un FIA à capital variable dont les conditions d'entrées et de sorties du capital sont prévues par la Note d'Information.

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).

Aucun actif de la SCPI ne fait l'objet à ce jour d'un traitement spécial du fait de sa nature non liquide.

PROFIL DE RISQUE

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

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

Le risque de marché (risque immobilier) : les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs.

Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. À ce titre, Laffitte Pierre investit principalement en immeubles 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 durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.

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

Le risque lié au crédit : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-

respect rendrait la dette éligible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture.

Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25 % du capital social de la SCPI.

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement*, est fixé à 150 %.

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute**, 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'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.

À 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...).

PERSPECTIVES

Les perspectives de l'exploitation pour 2016 seront marquées, dans une conjoncture économique générale toujours incertaine, par :

- l'emploi des capitaux disponibles
- la location des surfaces vacantes et la réalisation des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restructuration d'un immeuble significatif.

Enfin, l'adaptation du patrimoine sera poursuivie pour tenir compte des évolutions du marché locatif et des normes.

* La société de gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute fondée, notamment, sur (i) l'endettement maximum autorisé par l'Assemblée Générale, (ii) un scénario de baisse maximum de la valeur des actifs immobiliers de 50 % et (iii) une couverture totale de l'endettement. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par une nouvelle décision d'Assemblée Générale.

TABLEAUX ANNEXES

AU RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résultats financiers par part (en euros hors taxe)

	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	26,68	89,03	28,00	91,39	27,98	86,84	25,75	93,20	25,60	81,92
Produits financiers avant prélèvement libératoire	0,00	0,00	0,01	0,03	0,01	0,03	0,01	0,04	0,02	0,06
Produits divers	3,29	10,97	2,63	8,58	4,23	13,13	1,87	6,76	5,63	18,02
Total	29,97	100,00	30,64	100,00	32,22	100,00	27,63	100,00	31,25	100,00
Charges										
Commissions de gestion	2,67	8,92	2,82	9,24	2,80	8,70	2,56	9,27	2,52	8,06
Autres frais de gestion	3,64	12,15	1,74	5,67	2,03	6,30	1,35	4,89	1,73	5,53
Entretien du Patrimoine	1,12	3,74	0,47	1,54	1,65	5,11	1,82	6,59	0,71	2,27
Charges locatives non récupérables	3,64	12,13	4,41	14,35	5,58	17,32	3,15	11,39	6,90	22,09
Sous total charges externes	11,07	36,94	9,44	30,81	12,06	37,43	8,88	32,14	11,86	37,95
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions nettes										
Pour travaux	0,48	1,59	0,86	2,81	-0,05	-0,16	-0,24	-0,87	0,71	2,28
Autres	0,27	0,92	0,37	1,22	-0,22	-0,69	0,22	0,80	-0,23	-0,73
Sous total charges internes	0,75	2,51	1,23	4,03	-0,27	-0,85	-0,02	-0,07	0,48	1,55
Total	11,82	39,45	10,67	34,84	11,79	36,58	8,86	32,07	12,34	39,50
Résultat courant	18,15	60,55	19,97	65,16	20,43	63,42	18,77	67,93	18,91	60,50
Variation du report à nouveau	0,65	2,16	1,37	4,48	-0,09	-0,27	-1,23	-4,46	0,91	2,90
Revenus distribués après prélèvement libératoire	17,50	58,39	18,60	60,71	20,52	63,69	20,00	72,39	18,00	57,60
Revenus distribués après prélèvement libératoire	17,39	58,03	18,49	60,35	20,52	63,69	20,00	72,39	18,00	57,60

Emploi des fonds au 31 décembre 2015 (en euros)

Nature des éléments	Total au 31/12/2014 ⁽¹⁾	Depuis le début de l'année 2015	Total au 31/12/2015
Fonds collectés	356 389 618,54	49 800 000,00	406 189 618,54
+ Cessions d'immeubles ⁽²⁾	131 112 186,90	715 556,00	131 827 742,90
+ Divers (préciser)			
- Commission de souscription	- 12 897 160,78	- 4 940 658,00	- 17 837 818,78
- Honoraires d'arbitrages	- 3 537 044,39	- 17 888,90	- 3 554 933,29
- Honoraires d'investissements	- 1 244 470,05	0,00	- 1 244 470,05
- Frais sur emprunts	- 255 000,00	0,00	- 255 000,00
- Frais augmentation de capital (non récupérables)	- 101 556,58	- 24 942,80	- 126 499,38
- Achat d'immeubles (valeur d'apport)	- 456 762 955,43	- 29 120 000,00	- 485 882 955,43
- Frais d'acquisition (non récupérables)	- 7 377 303,77	- 1 514 007,95	- 8 891 311,72
- Frais de fusion (non récupérables)	- 152 842,39		- 152 842,39
- Divers			
Travaux immobilisés	- 10 519 919,76	0,00	- 10 519 919,76
Droits d'occupation	0,00		0,00
Agencements, aménagements	- 7 022,54	0,00	- 7 022,54
Immobilisations financières	- 706,68		- 706,68
Impôts sur plus-values	- 8 098 304,04	- 167 022,86	- 8 265 326,90
Immobilisations en cours	0,00		0,00
Engagements sur constructions	0,00		0,00
Plus-values distribuées	- 4 790 340,35	- 2 362 403,33	- 7 152 743,68
Sommes restant à investir avant amortissements	- 18 242 821,31	12 368 632,16	- 5 874 189,15
Amortissements des immobilisations	626 153,26	0,00	626 153,26
Amortissements des frais d'acquisition	0,00	0,00	(0,00)
Amortissements des honoraires d'arbitrages	0,00	0,00	0,00
Commissions de souscription sur augmentation de capital en cours	0,00	0,00	0,00
Emprunt	50 000 000,00	0,00	50 000 000,00
Total restant à investir après amortissements	32 383 331,94	12 368 632,16	44 751 964,10

(1) Depuis l'origine de la société.

(2) Prix de cession (impôts sur plus-values et honoraires d'arbitrage non déduits).

Valeurs comptables / de réalisation / de reconstitution

	31/12/2015 global en €	31/12/2015 par part en €	31/12/2014 par part en €	Écart 2014/2015 en %
Capitaux propres comptables	400 488 889,73	311,15	307,33	1,24
Non valeurs	0,00			
Provisions pour grosses réparations	5 775 216,19			
Valeur comptable des immeubles	404 405 488,57			
Valeur de réalisation des immeubles	477 516 666,67			
Ecart de réévaluation	73 111 178,10			
Valeur de réalisation	479 375 284,02	372,44	371,29	0,31
Frais d'acquisition des immeubles	32 404 645,00			
Frais de collecte	57 946 917,57			
Valeur de reconstitution brute	569 726 846,58	442,64	441,95	0,16
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
Valeur de reconstitution nette	569 726 846,58	442,64	441,95	0,16



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de Laffitte Pierre, clos le 31 décembre 2015.

Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de notre société.

Notre contrôle a porté plus particulièrement sur les points ci-après :

ADOPTION DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

L'Assemblée Générale de notre société a adopté le 10 décembre 2015 la variabilité du capital. Le Conseil de Surveillance vous avait invité à approuver cette évolution importante du mode de fonctionnement de Laffitte Pierre qui répond aux évolutions des réseaux de distribution et permet ainsi de préparer l'avenir.

Notre adhésion à ce projet s'accompagnait de quelques points d'attention et, notamment, (i) la maîtrise de la collecte pour éviter de déséquilibrer l'exploitation de Laffitte Pierre

et de concentrer les millésimes d'investissement, (ii) le respect de la stratégie d'investissement traditionnelle (iii) la nécessité d'assurer une bonne information des associés et des investisseurs sur le régime de la responsabilité des associés et sur le fonctionnement du capital variable et (iv) le maintien de l'équilibre dans le sociétariat entre personnes physiques et investisseurs institutionnels.

Notre Conseil de Surveillance demeurera attentif à ces différents points pour préserver les atouts et la singularité de Laffitte Pierre. Il vous rendra compte de ses contrôles et de ses observations éventuelles sur la gestion mise en œuvre par la société de gestion.

COMPOSITION DU PATRIMOINE

Acquisitions

En emploi des capitaux disponibles, notre SCPI a acquis les actifs suivants au cours de l'année 2015 :

Localisation	Nature	Surface en m ²	Prix d'acquisition frais inclus HT	Rendement	Locataires	Date d'achat
204/206, rue de la Convention - Paris 15 ^e	Commerces	585	13 491 400 €	4,4 %	LA POSTE MATMUT	03/02/2015
Gemellyon Nord - 57, boulevard Vivier Merle - 69 Lyon 3	Bureaux	3 435	7 486 900 €	6,5 %	Multi- Locataires	27/05/2015
4 bis, rue des Bourets, 15 à 19, quai Galliéni, 2 à 6, boulevard Henri Sellier 92150 Suresnes	Parkings	35 places	240 441 €	-	-	06/02/15
Bâtiment C - Parc de la Haute Borne - 59 Villeneuve d'Ascq	Bureaux	4 331	11 240 500 €	5,7%	Sourcing et Création	09/07/2015

Nous approuvons ces investissements, pour un montant global de 32 459 241 € dont l'ensemble des caractéristiques techniques et financières nous ont été présentées par la société de gestion et qui sont conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI Laffitte Pierre.

Arbitrages

Conformément aux autorisations obtenues en Assemblée Générale des associés, 3 actifs ont été cédés (totalement ou partiellement) au cours de l'exercice 2015 :

Localisation	Surface par Lot ou total	Unités parkings	Date de cession	Prix de cession € HD	Écart entre la valeur d'expertise et le montant de la vente (en %)
1, allée de Londres - 91940 Le Ulis	314,80 m ²	9	01/07/2015	350 000	1,2
118/130, avenue Jean Jaurès - 75019 Paris	0,00 m ²	4	24/09/2015	35 556	0,0
1, allée de Londres - 91940 Les Ulis	291,00 m ²	9	28/12/2015	330 000	3,2

Un honoraire d'arbitrage de 2,5 % HT du prix net de cession a été perçu par la société de gestion conformément aux statuts, soit 17 888,90 € HT.

Conformément aux règles fiscales applicables, les plus-values immobilières, dégagées sur ces cessions, ont donné lieu au règlement au Trésor Public. Elles sont très limitées et feront l'objet d'un apurement l'an prochain.

Par ailleurs, une résolution spécifique vous est soumise en vue de décider de la répartition entre les associés, d'un montant de 2 € par part détenue au moment de la distribution prélevé sur le compte plus-values pour compléter les produits d'exploitation courants.

Enfin, dans le droit fil de la stratégie d'adaptation du patrimoine, les autorisations d'arbitrages demandées portent sur les actifs suivants :

- 20bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8 à Puteaux (92800)
- 205, rue Jean-Jacques Rousseau à Issy-les-Moulineaux (92130)
- Parc d'activités du Château Rouquey Nord - Mérignac Space - 14, rue Euler à Mérignac (33700)
- ZAC de la Grande Borde - 12, Avenue de l'Occitane à Labège (31670)
- 118/130, avenue Jean Jaurès à Paris (75019)

GESTION DES IMMEUBLES LOCATIFS

Notre Conseil de Surveillance s'est attaché à suivre, avec la collaboration étroite de la société de gestion, l'évolution du patrimoine immobilier de notre société.

Les décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que les modifications apportées à la situation locative des immeubles, ont été régulièrement portées à notre connaissance.

Le taux d'occupation financière s'élève au 31 décembre 2015 à 87,46 % contre 91,31 % au 31/12/2014, compte tenu, notamment, de la libération d'un actif important situé à Asnières-sur-Seine.

Nous avons rappelé à la société de gestion la nécessité de mettre en œuvre l'ensemble des mesures pour redresser le taux d'occupation afin d'assurer la bonne tenue de l'exploitation de la SCPI.

Nous avons bénéficié également de différentes informations sur les conditions de recouvrement des sommes dues par les locataires.

Le taux de dotation aux provisions pour créances douteuses rapporté aux loyers facturés s'établit au 31 décembre 2015 à 1,07 % (contre 1,26 % au 31/12/2014), soit un niveau qui s'améliore dans une conjoncture économique toujours difficile. Nous avons rappelé à la société de gestion l'attention permanente qu'il convient de porter aux impayés et au suivi attentif des contentieux.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 650 394,22 euros de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 199 791,85 euros.

Notre société a provisionné au titre de la provision pour grosses réparations la somme de 1 500 000 euros sur

- 13, avenue Morane Saulnier à Vélizy-Villacoublay (78140) :
- Parc Burospace - Bâtiment 3 - route de la Plaine de Gisy à Bièvres (91570)

Il s'agit, à la fois, d'autorisations nouvelles et de renouvellements d'autorisations antérieures qu'il convient de renouveler.

Patrimoine au 31/12/2015

Dans ce contexte et compte tenu de ces différentes opérations, les caractéristiques du patrimoine de notre SCPI sont les suivantes au 31/12/2015 :

Répartition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale des immeubles				
	Activité	Bureaux	Locaux commerciaux	Total
Paris	0,00	10,07	6,21	16,27
Région parisienne	0,92	45,12	7,27	53,30
Province	0,93	20,41	9,09	30,43
Total	1,85	75,59	22,56	100,00

l'exercice clos le 31 décembre 2015, et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions et, notamment, faire face aux travaux nécessaires sur les actifs vacants.

Le montant total de la provision pour grosses réparations représente ainsi au 31 décembre 2015 un montant total de 5 775 216,19 euros contre 4 925 610,41 euros en 2014.

CONVENTIONS CONCLUES ENTRE LA SCPI ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION (OU TOUT ASSOCIÉ DE CETTE DERNIÈRE*) :

Nous avons été dûment informés de la conclusion le 15 décembre 2015 de la convention de gestion de l'indivision afférente à l'actif du Roi René situé à Aix-en-Provence entre la SCPI Laffitte Pierre et les deux autres indivisaires et AEW Europe (société mère de NAMI - AEW Europe) pour des honoraires annuels globaux de 15 K€ HT et une durée de 3 ans renouvelable.

COMPTES SOCIAUX

Les comptes sociaux de Laffitte Pierre qui vous sont présentés après vérification du Commissaire aux Comptes, ont fait l'objet d'un examen de la part de notre Conseil.

Le résultat de l'exercice 2015 s'établit à 22 512 939,09 € euros soit 18,90 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2015 contre 21 684 412,62 euros et 18,77 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2014.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 24 010 820,21 euros, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 1 497 881,12 euros,

* Article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

elle convient de répartir aux associés une somme de 21 430 746 euros, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 2 580 074,21 euros.

Il est proposé, par la société de gestion, de répartir entre les associés la somme de 21 430 746 euros, soit 18 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2015 contre 23 109 058,33 euros, soit 20 euros par part de pleine jouissance au titre de l'exercice précédent. Il est précisé que cette distribution a été complétée, en 2015, par une distribution de plus-values de 2 € par part.

Il est ainsi proposé de porter le report à nouveau à 1,99 € par part au 31/12/2015, soit 2 580 074,21 € au total. Le report à nouveau représente ainsi 1,2 mois de distribution en intégrant la distribution de plus-values.

Nous approuvons cette proposition de distribution qui est proposée.

La rémunération perçue par le gérant, au titre de la gestion immobilière et administrative, est de 2 997 022,71 euros, soit 9 % HT du montant des recettes locatives hors taxes de la société et des produits financiers en application de l'article 21 des statuts.

MARCHÉ DES PARTS

Au total sur l'année, 36 597 parts ont été échangées sur le marché des parts à un prix moyen unitaire net vendeur de 371,92 € (contre 368,89 € en 2014) et de 414,98 € (contre 411,60 € en 2014) frais inclus représentant un volume de capitaux de 15 186 914,94 € hors frais (contre 8 789 926,00 € en 2014).

La bonne tenue du marché des parts, comme la collecte sur le marché primaire, témoignent de l'intérêt des épargnants pour la SCPI Laffitte Pierre.

À ce titre, il convient de noter que la SCPI Laffitte Pierre a été référencée par six compagnies d'assurances.

EXPERTISE IMMOBILIÈRE

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 7 mars 2016 du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2015 par CUSHMAN & WAKEFIELD (ex DTZ Eurexi) ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion, servant de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts. Celles-ci ressortent au 31 décembre 2015 à :

	31/12/2015 global en €	31/12/2015 par part en €	31/12/2014 par part en €	Écart 2014/2015 en %
Capitaux propres comptables	400 488 889,73	311,15	307,33	1,24
Valeur de réalisation	479 375 284,02	372,44	371,29	0,31
Valeur de reconstitution	569 726 846,58	442,64	441,95	0,16

COMPOSITION DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Les mandats des 8 membres du Conseil de Surveillance suivants arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2015 :

- M. Jacques BAUDRILLARD
- M. Serge BLANC
- SCI BPJC, représentée par M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
- M. Pierre BRONDINO
- SPIRICA représentée par Daniel COLLIGNON
- M. Martial FOUQUES
- M. Jérôme JUDLIN
- M. Jean-Louis ROY

Ces membres se sont portés candidats pour un nouveau mandat.

Par ailleurs, ayant atteint la limite d'âge, Monsieur Michel AVANESSOFF (dont le mandat arrive également à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale) est démissionnaire d'office et ne peut être candidat pour un nouveau mandat.

De plus, deux associés se sont portés candidats à un poste de membre au Conseil de Surveillance (Monsieur Bruno NEREGOWSKI et Monsieur Hugues DELAFONTAINE).

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de dix-sept.

Nous vous précisons ainsi que 9 postes sont à pourvoir pour 8 demandes de renouvellement et deux candidatures reçues à ce jour.

VISITE DU PATRIMOINE

Notre Conseil a visité le 18 septembre 2015 les actifs situés 20 bis, rue Lafayette et 8, rue de la Pépinière à Paris. Sur le premier de ces actifs, un projet de rénovation et de restructuration est à l'étude. Le second constitue une acquisition récente de la société qui complète la diversification en locaux commerciaux de la société.

Les conditions de gestion nous sont apparues comme tout à fait satisfaisantes.

D'une manière générale, les documents qui vous sont présentés n'appellent aucun commentaire particulier de notre part, quant à leur régularité. En conséquence, nous vous invitons à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à notre approbation.

Pour le Conseil de Surveillance
Monsieur Jean-Philippe RICHON
Le Président du Conseil de Surveillance
Achévé de rédiger le 15/03/2016





COMPTES DE L'EXERCICE

42

État du patrimoine

42

*Analyse de la variation
des capitaux propres*

43

Compte de résultat

44

Annexe aux comptes

47

Immobilisations locatives

47

*Tableau récapitulatif
des placements immobiliers*

48

*Inventaire détaillé
des placements immobiliers*

50

État des provisions

50

État des créances et des dettes

50

Affectation du résultat

État du patrimoine (en euros)

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	401 126 148,66	477 516 666,67	372 595 619,71	445 596 000,00
Agencements et installations	3 279 339,91		3 279 339,91	
Immobilisations en cours	0,00		0,00	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 5 775 216,19		- 4 925 610,41	
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	398 630 272,38	477 516 666,67	370 949 349,21	445 596 000,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé		0,00		0,00
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation		0,00		0,00
Immobilisations financières	706,69	706,69	706,69	706,69
Créances				
Locataires et comptes rattachés	4 207 083,53	4 207 083,53	5 575 985,18	5 575 985,18
Autres créances	17 804 627,68	17 804 627,68	19 450 035,58	19 450 035,58
Provisions pour dépréciation des créances	- 717 086,80	- 717 086,80	- 903 383,80	- 903 383,80
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00
Fonds de remboursement	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres disponibilités	5 294 419,68	5 294 419,68	4 722 966,41	4 722 966,41
Provisions générales pour risques et charges	- 13 000,00	- 13 000,00	- 100 000,00	- 100 000,00
Dettes				
Dettes financières	- 5 262 004,02	- 5 262 004,02	- 18 370 458,61	- 18 370 458,61
Dettes d'exploitation	- 10 287 289,38	- 10 287 289,38	- 11 802 758,44	- 11 802 758,44
Dettes diverses	- 10 316 676,94	- 10 316 676,94	- 10 831 337,27	- 10 831 337,27
Total II	710 780,44	710 780,44	- 12 258 244,26	- 12 258 244,26
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	1 147 836,91	1 147 836,91	0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Total III	1 147 836,91	1 147 836,91	0,00	0,00
Capitaux propres comptables	400 488 889,73		358 691 104,95	
Valeur estimée du patrimoine⁽¹⁾		479 375 284,02		433 337 755,74

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-78 de la partie législative du code monétaire et financier et à l'article 14 du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres (au 31/12/2015 en euros)

Capitaux propres comptables	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture
Évolution au cours de l'exercice				
Capital				
Capital souscrit	268 437 370,00		27 600 000,00	296 037 370,00
Capital en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	59 933 209,51		22 200 000,00	82 133 209,51
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Prélèvements sur primes d'émission	- 21 536 596,18		- 6 609 018,75	- 28 145 614,93
Écarts d'évaluation				
Écarts de réévaluation	0,00			0,00
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00			0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
	0,00			0,00
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	24 248 037,29		- 2 499 841,25	21 748 196,04
Prime de fusion	33 106 708,01			33 106 708,01
Prélèvement sur prime de fusion	- 6 995 504,80		24 451,69	- 6 971 053,11
Réserves sur capital amorti	0,00			0,00
Report à nouveau	2 922 526,83	- 1 424 645,71		1 497 881,12
Résultat en instance d'affectation	0,00	0,00		0,00
Résultat de la période				
Résultat de la période	21 684 412,62	- 21 684 412,62	22 512 939,09	22 512 939,09
Acomptes sur distribution	- 23 109 058,33	23 109 058,33	- 21 430 746,00	- 21 430 746,00
Total général	358 691 104,95	0,00	41 797 784,78	400 488 889,73

Compte de résultat (en euros)

Charges (hors taxes)	Exercice 2015		Exercice 2014	
	31/12/2015	Totaux partiels	31/12/2014	Totaux partiels
Charges immobilières		11 936 446,11		11 992 700,06
Charges ayant leur contrepartie en produits	8 950 393,42		8 279 916,12	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	199 791,85		322 355,42	
Grosses réparations	650 394,22		1 782 150,28	
Autres charges immobilières	2 135 866,62		1 608 278,24	
Charges d'exploitation de la société		12 232 606,92		7 745 188,92
Honoraires de gérance	2 997 022,71		2 958 088,47	
Frais d'actes et de contentieux	44 539,24		50 984,93	
Publicité, publications	105 186,05		72 453,59	
Impôts et taxes	262 214,22		199 925,60	
Autres charges d'exploitation	7 005 295,55		2 493 703,47	
Dotations aux amortissements				
Honoraires de constitution	0,00		0,00	
Honoraires d'arbitrages	0,00		0,00	
Frais d'acquisition	0,00		0,00	
Aménagements et installations	0,00		0,00	
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	318 349,15		370 032,86	
Provisions pour grosses réparations	1 500 000,00		1 500 000,00	
Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
Provisions pour risques et charges	0,00		100 000,00	
Charges financières	724 426,11	724 426,11	780 093,70	780 093,70
Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Commissions de souscription	0,00		0,00	
Autres charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Frais de fusion				
Total des charges	24 893 479,14	24 893 479,14	20 517 982,68	20 517 982,68
Solde créditeur = bénéfice	22 512 939,09	22 512 939,09	21 684 412,62	21 684 412,62
Total général	47 406 418,23	47 406 418,23	42 202 395,30	42 202 395,30

Compte de résultat (en euros)

Produits (hors taxes)	Exercice 2015		Exercice 2014	
	31/12/2015	Totaux partiels	31/12/2014	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		46 142 000,94		40 188 959,43
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	29 720 981,77		29 402 346,18	
Charges locatives facturées	5 566 868,72		5 045 433,17	
Charges contractuelles facturées	3 383 771,17		3 234 482,95	
Produits annexes	764 860,52		352 302,57	
Transfert de charges	6 705 518,76		2 154 394,56	
Autres produits d'exploitation		1 242 040,37		1 998 754,23
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	504 646,15		216 603,95	
Provisions pour grosses réparations	650 394,22		1 782 150,28	
Provisions pour éventualités diverses	0,00		0,00	
Provisions pour risques et charges	87 000,00		0,00	
Produits financiers		22 370,96		14 676,81
Produits financiers	22 370,96		14 676,81	
Produits exceptionnels		5,96		4,83
Transfert de charges	0,00		0,00	
Produits exceptionnels divers	5,96		4,83	
Total des produits	47 406 418,23	47 406 418,23	42 202 395,30	42 202 395,30
Solde débiteur = perte				
Total général	47 406 418,23	47 406 418,23	42 202 395,30	42 202 395,30

ANNEXE AUX COMPTES

Les comptes de la société ont été établis dans le respect des dispositions de la loi n°93-1444 du 31 décembre 1993 et en application des règles du plan comptable des Sociétés Civiles de Placement Immobilier fixées par l'arrêté du 14 décembre 1999 modifiant l'arrêté du 26 avril 1995.

Les comptes ont été arrêtés en euros.

1- FAITS SIGNIFICATIFS

Laffitte Pierre a acquis trois actifs en 2015 : un immeuble représentant un investissement de 12 700 K€ à Paris 15^e, un immeuble représentant un investissement de 7 000 K€ à Lyon, et un immeuble représentant un investissement de 9 200 K€ à Villeneuve d'Ascq. 35 places de parking ont également été acquises en complément de l'acquisition de 2014 situé à Suresnes en indivision.

Les cessions de 3 actifs ont été réalisées par lots pour un total de 715 K€.

L'augmentation de capital lancée le 27 avril 2015 a été close le 30 septembre 2015, la collecte correspondante s'est élevée à 49 800 000 € (prime d'émission incluse). Cette augmentation de capital a généré une commission de souscription acquise à la société de gestion de 8,50 % hors taxes (10,17 % TTC au taux de TVA en vigueur) pour un montant de 4 940 658 € HT constatée dans les comptes de l'exercice 2015.

Lors de l'Assemblée Générale du 10 décembre 2015, les associés ont décidé de la transformation de la SCPI en SCPI à capital variable au lieu de capital fixe. La variabilité du capital s'exercera à partir de janvier 2016.

2- INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

a- La valeur vénale des immeubles locatifs

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société Cushman & Wakefield (ex DTZ Eurexi) nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 20 juin 2013 pour 4 ans. Au titre de l'exercice écoulé, Cushman & Wakefield (ex DTZ Eurexi) a procédé à la détermination des valeurs vénales des actifs détenus.

Les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- Méthode dite « par comparaison » : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence

aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.

- Méthode dite « par le revenu » : elle est réalisée par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché.
- Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

b- Présentation du plan d'entretien et des méthodes ayant servi à son élaboration

Le plan d'entretien, réalisé fin 2013 par AEW Europe, est établi sur la base des rapports transmis par les gestionnaires techniques des immeubles (principales sociétés d'administration de biens de la place) et couvre la période 2014/2023.

Les travaux d'entretien référencés dans ce plan concernent principalement les grosses réparations liées aux éléments du clos/couvert et aux équipements techniques, ainsi que les mises en conformité obligatoires.

Des estimations de travaux de remise en état des locaux suite à des départs de locataires viennent compléter les travaux d'entretien pour l'élaboration du plan.

Ces projections de travaux sont réalisées à partir de simulations de libérations de surfaces, basées sur les congés d'ores et déjà reçus, les échéances des baux en cours et la fréquence de rotation théorique des locataires ; les ratios de travaux sont quant à eux établis afin de permettre de relouer les locaux dans les meilleurs délais à des conditions de marché.

3- INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2015

Placements immobiliers

Immobilisations locatives

• Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à la valeur d'apport à LAFFITTE PIERRE, des actifs des SCPI absorbées. Ces valeurs d'apport correspondant aux valeurs d'expertise sont augmentées des travaux ayant le caractère d'immobilisations.

Elles ne font pas l'objet d'amortissement.

• Agencements et installations

Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables, réalisés en vue d'améliorer le patrimoine



23, rue Gambetta - Mantes-la-Jolie - 78

avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation. Seuls sont amortis les agencements et installations sur sol d'autrui sur la durée du bail.

Provisions liées aux placements immobiliers

Figure dans cette rubrique la provision pour grosses réparations qui est destinée à faire face aux dépenses à engager, au cours des années à venir, pour le maintien en bon état locatif de l'ensemble du patrimoine immobilier ; elle est dotée chaque année en fonction du plan d'entretien sous déduction de la provision préalablement constatée.

Autres actifs et passifs d'exploitation

Actifs immobilisés

Les immobilisations financières sont constituées des dépôts et cautionnements.

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer,
- des créances sur l'État,
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie,
- des créances sur cessions d'immeubles.

Les valeurs de placement et disponibilités représentent la contrepartie des dépôts de garantie reçus des locataires et des provisions ayant la nature de capitaux propres ainsi que le fonds de roulement et les capitaux disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées en comptes à terme ou certificats de dépôt, à taux fixe.

Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives.

Une provision pour Risque constituée antérieurement à hauteur de 100 000 € suite à un contrôle fiscal portant sur les taxes sur les bureaux effectué a été ramenée à 13 000 € en 2015.

Dettes financières

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux.

Laffitte Pierre a souscrit auprès de la Banque Palatine et de LCL un emprunt de 50 000 K€ d'une durée de 7 ans. Il s'agit d'un crédit revolving renouvelable trimestriellement au taux Euribor 3 mois (ou 0 si négatif) + 1,50 % pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 0,60 %.

Cette emprunt est accompagné d'une facilité de caisse accordée de 20 000 K€ au taux Euribor 3 mois (ou 0 si négatif) + 1 %.

Laffitte Pierre a souscrit un cap à 1 %. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt et le taux de couverture est de 70 % de l'ensemble de l'emprunt.

Au 31 décembre 2015, la possibilité de tirage est de 50 000 K€, aucun tirage n'est en cours.

Cet emprunt est souscrit en remplacement du précédent emprunt contracté auprès de BNP Paribas.

Dettes d'exploitation

Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public.

Dettes diverses

Sont regroupées les charges à payer et provisions à verser aux syndicats et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

La Valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice.

Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés par les commissions de souscription sur augmentations de capital, les frais d'acquisition des immeubles ainsi que les coûts de montage de l'emprunt.

Les prélèvements sur primes de fusion sont représentés par la reconstitution de la provision pour grosses réparations, du report à nouveau suite à la fusion de 2001, des frais de cette dernière ainsi que des frais d'acquisition des immeubles et la commission d'arrangement de l'emprunt.

Suite aux modifications de l'imposition des plus-values dégagées sur les cessions d'immeubles, il a été décidé de comptabiliser l'impôt dû en moins du compte plus-values de cession conformément à la modification statutaire intervenue lors de l'assemblée générale du 23 juin 2004.

La commission de souscription acquise à la société de gestion au titre de l'augmentation de Capital close le 30 septembre 2015 s'élève à 5 065 158 € TTC.

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

Autres produits d'exploitation

Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature.

Produits financiers

Ils correspondent aux intérêts générés par les placements de trésorerie.

Charges immobilières

Elles comprennent les charges d'entretien et de grosses réparations effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, taxes bureaux, taxes foncières notamment).

Les grosses réparations effectuées figurant en charges immobilières n'ont pas d'impact sur le résultat puisqu'elles ont en contrepartie une reprise de provision d'un montant équivalent.

Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 9 % sur le montant des loyers H.T, produits locatifs annexes et produits financiers encaissés, diminués des créances irrécouvrables.

Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt.

Engagements Hors Bilan

Les cautions reçues en lieu et place des dépôts de garantie, ou en complément, s'élèvent à 2 473 148,44 euros.

Dans le cadre de l'emprunt, il a été donné aux banques une cession Dailly des factures et le nantissement des comptes bancaires ainsi que qu'un LTV de 15 % des actifs.

Rémunération de la société de gestion

Il convient de noter que les frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société de gestion ou intervenant par voie de succession ou donation n'ont pas fait l'objet de l'indexation prévue à l'article 21 des statuts.

Immobilisations locatives (au 31 décembre 2015 en euros)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	367 152 743,25	29 120 000,00	589 471,05	395 683 272,20
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	5 442 876,46			5 442 876,46
Agencements et aménagements	3 279 339,91	0,00	0,00	3 279 339,91
Constructions sur sol d'autrui	0,00		0,00	0,00
Agencements et aménagements sur sol d'autrui	0,00		0,00	0,00
Constructions en cours	0,00			0,00
TOTAL	375 874 959,62	29 120 000,00	589 471,05	404 405 488,57

Tableau récapitulatif des placements immobiliers (en euros)

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Récapitulation des placements immobiliers				
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	298 635 032,60	360 896 666,67	283 004 503,65	344 152 000,00
Locaux d'activités	7 520 266,03	8 825 000,00	7 520 266,03	8 200 000,00
Commerces	75 396 522,70	84 400 000,00	62 476 522,70	69 580 000,00
Complexes touristiques hôteliers	14 106 450,87	23 350 000,00	14 106 450,87	23 584 000,00
Parkings	25 000,00	45 000,00	45 000,00	80 000,00
Total	395 683 272,20	477 516 666,67	367 152 743,25	445 596 000,00
Agencements et aménagements				
Agencements et aménagements	8 722 216,37		8 722 216,37	
Agencements et aménagements sur sol d'autrui	0,00		0,00	
Total	8 722 216,37	0,00	8 722 216,37	0,00
Total en euros	404 405 488,57	477 516 666,67	375 874 959,62	445 596 000,00



Inventaire détaillé des placements immobiliers (en euros)

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimés	Valeurs comptables	Valeurs estimés
Bureaux	306 941 578,87	365 141 666,67	291 331 049,92	348 082 000,00
40, avenue Hoche - Paris 8 ^e	2 820 306,82	6 750 000,00	2 820 306,82	6 400 000,00
32, avenue Georges V - Paris 8 ^e	1 410 153,41	2 550 000,00	1 410 153,41	2 450 000,00
20bis, rue Lafayette - Paris 9 ^e	5 945 511,67	10 100 000,00	5 945 511,67	9 350 000,00
68, rue d'Hauteville - Paris 10 ^e	3 048 980,34	8 400 000,00	3 048 980,34	8 100 000,00
5, rue Alexandre Parodi - Paris 10 ^e	3 243 169,91	7 000 000,00	3 243 169,91	6 700 000,00
6/8, rue Eugène Oudiné - Paris 13 ^e	4 549 967,79	7 920 000,00	4 549 967,79	7 680 000,00
128, avenue de Suffren - Paris 15 ^e	2 225 755,65	4 200 000,00	2 225 755,65	3 850 000,00
135, rue de la Pompe - Paris 16 ^e	3 125 000,00	5 300 000,00	3 125 000,00	5 150 000,00
Le Belvédère A D - 118/130, avenue Jean Jaurès - Paris 19 ^e	25 000,00	45 000,00	45 000,00	80 000,00
Le Bois de Jouy - ZAC de Metz - 3, rue du Petit Robinson - Bât. E - Jouy-en-Josas 78350	1 576 783,85	1 370 000,00	1 576 783,85	1 450 000,00
Le Pégoud - 13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	5 823 552,46	3 600 000,00	5 823 552,46	4 800 000,00
Le Nungesser - 13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	1 366 959,57	1 066 666,67	1 366 959,57	1 067 000,00
Parc Burospace - Bâtiment 3 - route de la Plaine de Gisy - Bièvres 91570	1 737 918,80	1 500 000,00	1 737 918,80	1 600 000,00
1, allée de Londres - Villejust 91140	913 668,75	1 150 000,00	1 483 139,80	1 850 000,00
163, quai du Docteur Dervaux - Asnières-sur-Seine 92600	18 590 000,00	11 700 000,00	18 590 000,00	14 430 000,00
Paris Sud - 52/58, avenue Aristide Briand - Bagneux 92220	2 439 184,28	3 700 000,00	2 439 184,28	3 550 000,00
74, rue du Château - Boulogne-Billancourt 92100	2 225 755,65	3 500 000,00	2 225 755,65	3 500 000,00
Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni - Boulogne-Billancourt 92100	3 201 429,36	5 800 000,00	3 201 429,36	4 800 000,00
Fanfan la Tulipe - 40, rue Fanfan la Tulipe - Boulogne-Billancourt 92100	19 700 000,00	21 600 000,00	19 700 000,00	21 800 000,00
Les Fauvelles - 47/49, rue des Fauvelles - Courbevoie 92400	16 575 000,00	19 750 000,00	16 575 000,00	19 100 000,00
Technopolis B6 - 205, rue Jean-Jacques Rousseau - Issy-les-Moulineaux 92130	3 601 707,13	6 400 000,00	3 601 707,13	6 100 000,00
87/89, rue du Gouverneur Général Éboué - Issy-les-Moulineaux 92130	2 576 388,39	3 100 000,00	2 576 388,39	3 000 000,00
26, rue Anatole France - Levallois-Perret 92300	5 541 145,27	9 100 000,00	5 541 145,27	9 100 000,00
60, rue Étienne Dolet - Malakoff 92240	3 898 605,20	5 700 000,00	3 898 605,20	5 850 000,00
40, rue Gabriel Crié - Malakoff 92240	2 303 226,45	1 700 000,00	2 303 226,45	1 900 000,00
55, avenue Aristide Briand - 5, rue Barbès - Montrouge 92120	20 506 000,00	22 100 000,00	20 506 000,00	22 000 000,00
182, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine 92200	5 472 207,71	8 550 000,00	5 472 207,71	8 000 000,00
122, avenue Charles de Gaulle - Neuilly-sur-Seine 92200	3 830 000,00	4 300 000,00	3 830 000,00	3 950 000,00
Gay Lussac - 18-22, rue Édouard Herriot - Le Plessis Robinson 92350	3 057 571,52	3 550 000,00	3 057 571,52	3 400 000,00
Tour Franklin - 100/101, terrasse Boieldieu - Puteaux 92800	6 431 543,70	6 300 000,00	6 431 543,70	6 200 000,00
Le Réaltys - 20bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8 - Puteaux 92800	12 687 500,00	16 500 000,00	12 687 500,00	16 500 000,00
Le Concerto - 21, avenue de Colmar - Rueil-Malmaison 92500	14 335 000,00	14 300 000,00	14 335 000,00	14 100 000,00
Alfred Nobel - 4, rue Marcel Monge - Suresnes 92150	3 014 679,32	4 500 000,00	3 014 679,32	4 400 000,00
33, rue Benoît Malon - Suresnes 92150	1 463 510,57	3 000 000,00	1 463 510,57	2 800 000,00
13, avenue Morane Saulnier - Vélizy-Villacoublay 78140	13 900 000,00	12 200 000,00	13 900 000,00	14 000 000,00
Le Carnot 2 - 4/6, rue Sadi Carnot - Bagnolet 93170	3 080 274,85	3 400 000,00	3 080 274,85	3 600 000,00
Le Méliès - 259, rue de Paris - Montreuil 93100	2 056 533,58	3 300 000,00	2 056 533,58	3 200 000,00
Maille Nord - 9/10, Porte de Neuilly - Noisy-le-Grand 93160	4 680 184,83	3 600 000,00	4 680 184,83	3 600 000,00
Portes de Paris - 1/3, rue des Remparts - Noisy-le-Grand 93160	1 295 816,65	1 550 000,00	1 295 816,65	1 500 000,00
Bureaux de L'Aqueduc - 18, avenue Carnot - Cachan 94230	5 128 079,68	7 550 000,00	5 128 079,68	7 550 000,00
Parc Sophia Antipolis - 2323, chemin de Saint Bernard - Vallauris 06220	655 530,77	1 050 000,00	655 530,77	1 000 000,00
Le Cézanne - ZAC de la Duranne - 155, rue Louis de Broglie - Aix-en-Provence 13100	1 299 196,44	1 650 000,00	1 299 196,44	1 650 000,00
Le Décisium 1 - rue Mahatma Gandhi - Bât. B2 - Aix-en-Provence 13100	1 484 648,54	1 900 000,00	1 484 648,54	1 950 000,00

Inventaire détaillé des placements immobiliers (en euros)

	Exercice 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimés	Valeurs comptables	Valeurs estimés
Zac de Bonneveine - 82, avenue de Hambourg - Marseille 13008	4 638 371,80	4 600 000,00	4 638 371,80	4 600 000,00
2, boulevard de Strasbourg - Toulouse 31000	1 219 592,14	3 000 000,00	1 219 592,14	2 800 000,00
Basso Cambou - 12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 - Toulouse 31100	1 745 909,18	2 000 000,00	1 745 909,18	2 000 000,00
Parc des Sept Deniers - 78, Chemin des Sept Deniers - Toulouse 31000	800 357,34	1 350 000,00	800 357,34	1 300 000,00
13, rue Paulin Talabot - Toulouse 31100	2 103 796,44	2 250 000,00	2 103 796,44	2 300 000,00
36, rue Jacques Babinet - Toulouse 31100	1 447 835,86	1 240 000,00	1 447 835,86	1 450 000,00
ZAC de la Grande Borde - 12, Avenue de l'Occitane - Labège 31670	472 591,95	650 000,00	472 591,95	650 000,00
75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (2 ^e) - Balma 31130	3 806 168,69	3 200 000,00	3 806 168,69	2 850 000,00
Les Bureaux du Lac - Bordeaux Lac 1 - 4, rue Théodore Blanc - Bât. 1 - Bruges 33520	810 298,21	900 000,00	810 298,21	850 000,00
Plaza 2 - 2, place Ravezies et rue Émile Counord - Bordeaux 33000	14 975 000,00	15 200 000,00	14 975 000,00	15 000 000,00
Parc Kennedy - Parc d'activités Kennedy 1 - 5, avenue Rudolf Diesel - Bât. C - Mérignac 33700	691 102,62	1 080 000,00	691 102,62	1 050 000,00
Parc Château Rouquey - Parc d'activités du Château Rouquey Nord - Mérignac Space - 14, rue Euler - Mérignac 33700	478 255,27	630 000,00	478 255,27	700 000,00
Le Bois Briand - 8, rue de la Garde - Nantes 44000	434 479,70	450 000,00	434 479,70	550 000,00
Le Delta - ZAC du Bois Briand - 3bis, rue d'Athènes - Nantes 44000	533 571,56	530 000,00	533 571,56	700 000,00
87, rue Nationale - Lille 59000	777 489,99	1 250 000,00	777 489,99	1 200 000,00
27, allée du Chargement - Villeneuve d'Ascq 59650	2 351 384,85	2 375 000,00	2 351 384,85	2 500 000,00
Technoparc des Prés - 33, allée Lavoisier - Villeneuve d'Ascq 59650	518 326,66	750 000,00	518 326,66	750 000,00
Plaza II - Rue de l'Harmonie - Villeneuve d'Ascq 59650	9 200 000,00	9 200 000,00	0,00	0,00
Le Gemellyon - 59, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	4 144 117,84	7 475 000,00	4 144 117,84	6 875 000,00
Le Gemellyon - 57, boulevard Vivier Merle - Lyon 69003	7 000 000,00	7 600 000,00	0,00	0,00
Le Bonnel - 20, rue de La Villette - Lyon 69003	12 722 496,00	15 810 000,00	12 722 496,00	15 300 000,00
2, rue Claude Chappe - Saint-Didier-au-Mont-d'Or 69370	1 435 000,00	1 450 000,00	1 435 000,00	2 200 000,00
Europarc Bat 3 - Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B3 - Saint-Priest 69800	4 791 983,86	4 150 000,00	4 791 983,86	4 000 000,00
ZAC de Feuilly - 284, avenue Alexandre Borodine - Bât. A et B - Saint-Priest 69800	7 000 000,00	5 700 000,00	7 000 000,00	5 400 000,00
Locaux d'activité	7 670 127,39	8 825 000,00	7 670 127,39	8 200 000,00
Parc Épi-d'Or 24/32, avenue de l'Épi-d'Or - Villejuif 94800	3 040 605,91	4 375 000,00	3 040 605,91	4 000 000,00
Bâtiment A et B - ZA de la Pesselière - 1, rue de Vaucanson - Bât. A - Mions 69780	3 131 521,48	3 050 000,00	3 131 521,48	3 000 000,00
Bâtiment H - ZA de la Pesselière - 2, rue de Vaucanson - Bât. H - Mions 69780	1 498 000,00	1 400 000,00	1 498 000,00	1 200 000,00
Commerces	73 187 258,85	80 200 000,00	60 267 258,85	65 730 000,00
2, rue de la Pépinière - Paris 8 ^e	8 000 000,00	9 900 000,00	8 000 000,00	9 700 000,00
204/206, rue de la Convention - Paris 15 ^e	12 700 000,00	13 000 000,00	0,00	0,00
C.C. Maine-Montp. - 66, boulevard du Montparnasse - Paris 14 ^e	1 029 030,87	2 550 000,00	1 029 030,87	2 350 000,00
11-21, avenue du Maréchal Juin - Carrières-sur-Seine 78420	17 016 491,80	15 100 000,00	17 016 491,80	15 100 000,00
Cour des Maréchaux - Mulhouse 68100	4 764 031,79	7 500 000,00	4 764 031,79	7 250 000,00
Mercure Jardin Alpin - Courchevel 73120	823 224,69	1 500 000,00	823 224,69	1 400 000,00
27, rue de la République - Rouen 76000	434 479,70	550 000,00	434 479,70	530 000,00
23, rue Gambetta - Mantès-la-Jolie 78200	5 500 000,00	5 850 000,00	5 500 000,00	5 700 000,00
19, rue Alsace Lorraine - Toulouse 31000	9 200 000,00	10 500 000,00	9 200 000,00	10 200 000,00
Bagatelle - 4bis, rue des Bourets - Suresnes 92150	13 720 000,00	13 750 000,00	13 500 000,00	13 500 000,00
Complexes touristiques hôteliers	16 606 523,46	23 350 000,00	16 606 523,46	23 584 000,00
Le Roy René - 24, boulevard du Roi René - Aix-en-Provence 13100	4 192 347,98	8 250 000,00	4 192 347,98	8 184 000,00
Lav Avoriaz - Morzine 74110	12 414 175,48	15 100 000,00	12 414 175,48	15 400 000,00
Total	404 405 488,57	477 516 666,67	375 874 959,62	445 596 000,00

État des provisions au 31 décembre 2015 (en euros)

Provisions	Au 31/12/2014	Dotations	Reprises	Au 31/12/2015
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	4 925 610,41	1 500 000,00	650 394,22	5 775 216,19
Provisions pour risques et charges	100 000,00	0,00	87 000,00	13 000,00
Créances douteuses	903 383,80	318 349,15	504 646,15	717 086,80
Total	5 928 994,21	1 818 349,15	1 242 040,37	6 505 302,99

État des créances et des dettes au 31 décembre 2015 (en euros)

Créances		Dettes	
Créances locataires	2 551 920	Dépôts reçus	5 203 670,69
Charges locatives	1 655 164	Banque	0,00
Charges contractuelles	0	Emprunt	0,00
Locataires et comptes rattachés	4 207 084	Intérêts courus sur emprunt	58 333,33
Créances fiscales	480 269	Dettes financières	5 262 004,02
Fournisseurs débiteurs	185 112	Locataires créditeurs	394 601,44
Syndics	13 832 912	Provisions charges locatives	8 795 371,45
Autres débiteurs	3 306 335	Gérants	0,00
Autres créances	17 804 628	Fournisseurs	501 644,08
Provisions pour locataires douteux	- 717 087	Dettes fiscales	595 672,41
Provisions pour dépréciation des créances	- 717 087	Dettes d'exploitation	10 287 289,38
		Associés	8 184 738,02
		Autres créditeurs	2 131 938,92
		Dettes diverses	10 316 676,94
Total général	21 294 624	Total général	25 865 970,34

Affectation du résultat de l'exercice 2014 (en euros)

Affectation		Origine	
Résultat distribué	23 109 058,33	Report à nouveau de l'exercice précédent	2 922 526,83
Montant mis en report à nouveau	1 497 881,12	Résultat de l'exercice 2014	21 684 412,62
Total	24 606 939,45	Total	24 606 939,45

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2015

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la S.C.P.I. Laffitte Pierre, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion. Les valeurs vénales des immeubles présentées dans ces comptes ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Cushman & Wakefield (ex DTZ Eurexi), expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 20 juin 2013. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la S.C.P.I. à la fin de cet exercice.

2. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants.

La note 2 de l'annexe présente les règles générales d'évaluation des immobilisations locatives et des provisions pour grosses réparations devant être constituées.

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux sur les informations relatives aux valeurs vénales des immeubles déterminées par la société de gestion, ont consisté à vérifier la concordance de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant, nommé par votre assemblée générale.
- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations nos travaux ont notamment consisté à vérifier la cohérence entre les estimations issues du plan d'entretien des immeubles élaboré par la société de gestion, et les provisions constituées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données par la société de gestion dans le rapport de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Paris La Défense, le 25 avril 2016

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2015

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été avisés des conventions suivantes :

Avec la société de gestion AEW Europe :

Une convention de gestion d'indivision, signée le 15 décembre 2015, pour l'immeuble « Hôtel du Roi René », situé à Aix-en-Provence (13100) et détenu en indivision avec les SCPI EDISSIMMO et ELYSEES PIERRE.

A ce titre, les honoraires de gérance s'élèveront à 5 000 euros, par an, à partir de 2016.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours

d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion NAMI - AEW Europe

Conformément à l'article 21 des statuts, votre société verse à la société de gestion NAMI - AEW Europe les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription de 10,171 % toutes taxes incluses, du produit de chaque souscription prime d'émission incluse, pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- A hauteur de 8,671 % toutes taxes incluses (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- A hauteur de 1,25 % hors taxes, soumis à TVA, soit 1,50 % toutes taxes comprises à la recherche des investissements.

A ce titre, votre société a comptabilisé en 2015, une commission de souscription de 4 940 658 euros.

- Une rémunération égale à 9 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de votre société, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2015 s'élève à 2 994 313,06 euros.

- Une somme forfaitaire de 91,16 euros toutes taxes incluses (valeur 2005, commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1^{er} janvier de chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers, pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation.

A ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée en 2015.

- Une commission d'intervention représentant 6,578 % toutes taxes incluses, du montant de l'acquisition (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts), pour le remboursement forfaitaire



des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée.

A ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée en 2015.

- Une commission d'arbitrage de 2,5 % hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cette commission d'arbitrage serait ramenée à 1,25 % hors taxes.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2015 s'élève à 17 888,90 euros.

- Votre assemblée générale du 20 juin 2013 a accordé l'autorisation à la société de gestion de contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux, donner toutes sûretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par votre société au bénéfice des banques prêteuses, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de votre société, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de votre société. Cette autorisation expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2016.

Ces acquisitions donnent lieu à la perception par la société de gestion d'une commission d'investissement de 2,5 % hors taxe de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit. Toutefois, dans l'éventualité, où l'emprunt serait utilisé, en vue de refinancer une ligne de crédit précédemment souscrite, la société de gestion ne percevra aucune commission.

Le montant de cette commission est nul en 2015.

Paris La Défense, le 25 avril 2016

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

Pascal Lagand
Associé

ORDRE DU JOUR

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ORDINAIRE DU 22 JUIN 2016

1. Lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance, du Commissaire aux Comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2015.
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
3. Prélèvement sur la prime d'émission.
4. Distribution au titre des plus-values immobilières.
5. Lecture et approbation des rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance relatifs aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.
6. Présentation de la valeur comptable déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
7. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
8. Présentation de la valeur de reconstitution, déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice.
9. Quitus à la société de gestion.
10. Autorisation de cession d'actifs immobiliers.
11. Nomination de membres du Conseil de Surveillance.
12. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.
13. Questions diverses.

RÉSOLUTIONS SOUMISES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 22 JUIN 2016

Première résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2015.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 22 512 939,09 euros telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 24 010 820,21 euros, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 1 497 881,12 euros, elle convient de répartir aux associés une somme de 21 430 746 euros, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 2 580 074,21 euros.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 18 euros.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires et conformément à l'article 8 des statuts de la SCPI, autorise la société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 décembre 2016, d'un montant de 1,99 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2015.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de répartir entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 2 euros par part, prélevé sur le compte plus-values.

Cette distribution sera versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée.

Elle sera mise en paiement au cours du deuxième semestre 2016.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte des rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur nette comptable qui ressort à 400 488 889,73 euros, soit 311,15 euros pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 479 375 284,02 euros soit 372,44 euros pour une part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 569 726 846,58 euros soit 442,64 euros pour une part.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2015.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la société de gestion à procéder aux charges et conditions qu'elle jugera convenables à la cession des actifs suivants :

- 20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8 à Puteaux (92800)
- 205, rue Jean-Jacques Rousseau à Issy-les-Moulineaux (92130)
- Parc d'activités du Château Rouquey Nord - Mérignac Space - 14, rue Euler à Mérignac (33700)
- ZAC de la Grande Borde - 12, Avenue de l'Occitane à Labège (31670)
- 118/130, avenue Jean Jaurès à Paris (75019)
- 13, avenue Morane Saulnier à Vélizy-Villacoublay (78140)
- Parc Burospace - Bâtiment 3 - route de la Plaine de Gisy à Bièvres (91570)

Cette autorisation est accordée à compter du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2020.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de Surveillance (soit 9), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, les 9 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non Élu
M. Jacques BAUDRILLARD ^(R)			
M. Serge BLANC ^(R)			
SCI BPLIC, représentée par M. Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE ^(R)			
M. Pierre BRONDINO ^(R)			
SPIRICA représentée par M. Daniel COLLIGNON ^(R)			
M. Hugues DELAFONTAINE ^(C)			
M. Martial FOUQUES ^(R)			
M. Jérôme JUDLIN ^(R)			
M. Bruno NEREGOWSKI ^(C)			
M. Jean-Louis ROY ^(R)			

(R) : Candidat en renouvellement.

(C) : Nouvelle candidature.

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.



GOUVERNANCE DE LA SCPI

LAFFITTE PIERRE AU 31/12/2015

Société de Gestion NAMI - AEW Europe

Directeur Général	Monsieur Serge BATAILLIE
Directeur Général Délégué	Monsieur Arsène MARQUES à compter du 01/04/2015
Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne	Monsieur Rémi FONTENAIS
Membres	Monsieur Martial FOUQUES Monsieur Michel AVANESSOFF Monsieur Jacques BAUDRILLARD Monsieur Alain BOURDEAU Monsieur Patrick JEAN Monsieur Jean-Louis ROY Monsieur Hugues THIBAUT de MENONVILLE Monsieur Jean VILLEMINOT Monsieur Jérôme JUDLIN Monsieur Serge BLANC Monsieur Jean-Philippe RICHON Monsieur Pierre BRONDINO SPIRICA représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON SCI BPJC représentée Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE PREPAR VIE représentée par Monsieur Gilles ZAWADZKI SURAvenir représentée par Monsieur Bernard LE BRAS SC ADM LAB représentée par Monsieur Michel BARTHEL

Commissaires aux Comptes

Titulaire	KPMG AUDIT
Suppléant	KPMG AUDIT FS II

Expert externe en évaluation

(au sens de la réglementation applicable aux SCPI)
CUSHMAN & WAKEFIELD (ex DTZ Eurexi)

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SCPI Laffitte Pierre

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable régie par la partie législative 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 SPI n° 15-28 en date du 8 décembre 2015.

Notice prévue à l'article 422-196 du RG AMF publiée au BALO sous les n° 2 et 3 en date des 4 et 6 janvier 2016.

Siège social : 8-12, rue des Pirogues de Bercy 75012 Paris.

RCS Paris 434 038 535.

TVA n° FR 33434038535.

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 et agréée le 17 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « Directive AIFM ».

Capital social : 4 134 660 euros.

Siège social : 8-12, rue des pirogues de Bercy - 75012 Paris.

RCS Paris 513 392 373.

Téléphone : 01 78 40 33 00.

Téléphone service clients : 01 78 40 33 03.

Fax : 01 78 40 66 24.

www.namiaeweuropa.com

infoscp@namiaeweuropa.com