



Dans une conjoncture économique toujours difficile et incertaine, l'exploitation de votre SCPI apparaît satisfaisante, même s'il convient de demeurer attentif.

Tout d'abord au plan locatif, le taux d'occupation financier au 31 décembre 2014 ressort à 91,31 %. Ce taux satisfaisant résulte à la fois des locations intervenues, de la fin des franchises locatives consenties sur certains actifs et des acquisitions réalisées. Celles-ci ont porté sur deux actifs de commerce qui confortent la diversification du patrimoine de votre SCPI LAFFITTE PIERRE sur cette classe d'actifs.

Par ailleurs, et même si l'amélioration des conditions d'exploitation du patrimoine et l'emploi des capitaux disponibles à l'investissement ne produisent pas immédiatement leurs effets, le résultat de l'exercice est conforme aux prévisions. Ce résultat et les perspectives pour 2015 nous permettent de distribuer un solde de 5,60 € par part, ce qui fait ressortir le revenu de l'année 2014 à 20 € par part.

Ces mêmes constats nous conduisent à fixer le revenu prévisionnel 2015 à 20 € par part.

Enfin, le marché des parts fonctionne dans des conditions satisfaisantes et le prix des parts demeure stable.

Au regard de ces différents constats et pour poursuivre la stratégie d'adaptation et d'amélioration du patrimoine, votre société de gestion envisage de lancer une nouvelle augmentation de capital. Le prix de souscription sera fixé en tenant compte à la fois des conditions du marché de l'investissement et des fondamentaux de votre SCPI LAFFITTE PIERRE.

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

Des volumes d'investissement en forte hausse

Les volumes d'investissement en France en immobilier d'entreprise banalisé enregistrent une progression annuelle de près de 60 % en 2014 par rapport à 2013, en cumulant pratiquement 24 milliards d'euros.

La traditionnelle accélération d'activité de fin d'année et une demande demeurant soutenue dans un contexte très concurrentiel ont permis de dépasser le cap des 20 milliards d'euros investis, ce qui ne s'était produit que pendant la période 2006-2007 en France, en contraste avec 2009, au plus fort de la crise, où les volumes avaient plafonné à 8 milliards d'euros sur un an.

Le marché français reste incontournable pour les investisseurs

L'environnement de taux bas extrêmement propice et le retour des financements profitent à la France qui reste un marché de destination pour les capitaux cherchant à investir dans l'immobilier en Europe.

Le contexte économique reste moins favorable en France par rapport aux deux autres grands marchés européens de Grande-Bretagne et d'Allemagne. Les investisseurs ont néanmoins considéré que le marché français continuait de bénéficier de fondamentaux sains, notamment avec des valeurs vénales restant, dans leur ensemble, maîtrisées, à quelques exceptions parisiennes près. D'autres stratégies d'investissement semblent également tabler sur un potentiel de croissance des valeurs locatives à moyen terme après une période de correction marquée des loyers ces trois dernières années.

Les grandes transactions et les ventes de portefeuille ont animé le marché

L'offre d'investissement a été soutenue par les arbitrages de grande envergure, notamment, de la part de foncières françaises et de fonds d'investissement étrangers. De fait, les très grandes transactions (plus de 200 millions d'euros unitaires) et les ventes de portefeuille ont joué un rôle prépondérant dans la performance de l'investissement en 2014.

Les investissements en locaux de commerce (centres commerciaux, pieds d'immeuble, commerces de périphérie), en particulier, ont connu un niveau record avec près de 8 milliards d'euros investis.

Perspectives d'activité soutenues à l'investissement en 2015

Compte tenu de la demande très forte, avec des capitaux importants cherchant à se placer en immobilier et une arrivée constante de nouveaux investisseurs, les volumes d'investissement en

France devraient connaître un niveau élevé en 2015. En corollaire de cette appétence pour les actifs immobiliers, la compression des taux de rendement devrait se poursuivre, voire se généraliser, sur les produits de qualité et sécurisés.

MARCHÉ DE BUREAUX

Ile-de-France

Recentrage sur les pôles établis

Avec environ 2,1 millions de m² de bureaux loués ou vendus à utilisateur en 2014, la demande placée en bureaux en Ile-de-France est en hausse de 13% par rapport à 2013. Le rebond est donc marqué par rapport à 2013 mais le niveau reste inférieur à la moyenne historique (environ 2,2 millions de m² annuels depuis 10 ans).

Les pôles tertiaires établis comme le Quartier Central des Affaires (QCA) ou La Défense ont le mieux performé en termes de demande placée.

Efforts économiques des bailleurs

Les loyers faciaux sont restés globalement stables. Par contre les valeurs économiques se sont ajustées à la baisse via l'octroi de gestes commerciaux sous la forme de franchises de loyer, de mise à disposition des locaux ou de participation aux travaux. Ces gestes commerciaux ont atteint un point haut en 2014 et sont logiquement plus élevés dans les zones périphériques, où l'offre est plus abondante tandis que dans Paris, où la vacance est plus faible, l'ajustement des loyers y est relativement plus modéré.

L'offre de qualité se raréfie

Le stock immédiat de bureaux disponibles à la commercialisation est en hausse sur 1 an : les libérations ont alimenté l'offre en surfaces de seconde main, tandis que la part des surfaces neuves / restructurées recule. Sur l'Ile-de-France, le taux s'établit à environ 7,5% du parc existant mais varie dans une fourchette très large entre les différents marchés.

Le potentiel de mises en chantier est important mais la plupart des promoteurs conditionnent le lancement des travaux à une pré-commercialisation, même partielle. L'aversion au risque reste élevée et contraint les lancements « en blanc ».

Ainsi, la lecture du marché des utilisateurs de bureaux laisse un sentiment plus mitigé que pour le marché de l'investissement.

La rationalisation des implantations et la recherche d'économies sont restées les principales motivations de déménagement, dans un contexte où les moteurs de croissance (activité des entreprises, marché de l'emploi) restent pour le moment en berne. D'autre part, les renégociations de baux et l'allongement des délais de prises de décision devraient continuer à être de mise.



Régions

Stabilité du marché régional

D'une manière générale, les marchés provinciaux voient leur activité progresser de 6 %, avec 505 000 m² de demande placée pendant le premier semestre 2014, soit une progression plus modérée qu'en Ile-de-France.

Le processus, entamé depuis plusieurs années, de rationalisation de l'immobilier des organismes publics et parapublics continue d'alimenter la demande. Néanmoins, à mesure que les projets se concrétisent, cette source de demande devrait logiquement se tarir.

Au premier semestre 2014, la demande placée est en recul de 29 % à Lyon, avec environ 110 000 m² commercialisés. Dans le même temps, Toulouse, Bordeaux et Marseille, ont enregistré des hausses d'activité comprises entre 60 % et 73 % en un an. Une progression à relativiser par une faible activité en 2013, notamment à Marseille et à Toulouse, comparé à un marché lyonnais très actif la même année.

Après une inflexion en 2013, les valeurs locatives sont, dans l'ensemble, orientées à la hausse sur le marché des bureaux en régions.

L'appétit des utilisateurs pour les surfaces les plus récentes prévient toute pression à la baisse sur les valeurs locatives de ce type de produits.

Le m² de bureau de première main s'est négocié en moyenne autour de 163 €/an dans les régions françaises.

Les deux grandes métropoles régionales, Lyon et Marseille se démarquent, avec des valeurs prime positionnées à 270 €/m²/an sur les secteurs de la Part-Dieu et d'Euromed, conséquence de l'arrivée d'immeubles neufs de grande hauteur, produits nouveaux sur ces marchés.

MARCHE DES COMMERCES

Pieds d'immeuble

Polarisation entre les artères principales et secondaires

Les enseignes haut de gamme continuent leur chasse aux meilleurs emplacements, ce qui maintient les valeurs locatives à des niveaux élevés sur les artères n°1 de Paris : sur les Champs-Élysées où la différenciation côté pair et impair s'amenuise, avenue Montaigne, rue François 1er et rue de la Paix par exemple.

Les artères n°1 de certains quartiers jadis en perte de vitesse retrouvent ainsi du dynamisme, comme par exemple sur l'avenue de l'Opéra ou dans le Marais, rue Vieille-du-Temple, rue des Franc-Bourgeois ou rue des Rosiers.

Cependant, le marché parisien s'en polarise davantage avec les artères n°1 bis ou n°2 qui semblent souffrir d'une baisse d'activité et d'une hausse de la vacance, notamment dans des quartiers populaires, comme à Belleville.

Sur Lyon, le marché des pieds d'immeuble semble en retrait en 2014, avec des valeurs locatives qui ne progressent pas. Les signatures sur la rue Edouard Herriot se sont faites à des valeurs locatives pondérées entre 1100 et 1500 €/m² alors qu'en 2013 la barre des 2000 €/m² avait été franchie sur la même rue.

A Marseille, les commerces de centre-ville à majorité indépendants vont devoir faire face à la concurrence des Terrasses du Port, inauguré en mai 2014.

Le Vieux Lille reste actif avec plusieurs inaugurations de boutiques en 2014 à des valeurs entre 1300 €/m² et 1600 €/m²

Les grands travaux entrepris à Toulouse, notamment la piétonisation autour du Capitole semblent porter leurs fruits avec une augmentation de la fréquentation du centre-ville et les valeurs locatives s'en ressentent.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. ●

Marché des parts

Marché secondaire au 31 décembre 2014

Au 4^{ème} trimestre 2014, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 2 504 160 € (hors frais) contre 2 419 968 € (hors frais) sur la même période en 2013.

Les prix fixés au terme des confrontations mensuelles sur le marché des parts se sont établis comme suit au cours du trimestre :

Mois	Nombre de parts échangées	Prix d'exécution hors frais en €	Prix acquéreur frais inclus en €* €
Octobre	2 482	370,00	412,84
Novembre	2 491	370,00	412,84
Décembre	1 795	370,00	412,84
Total de parts échangées lors de confrontation	6 768	370,00	412,84
Cession de gré à gré	-	-	-
Total 4^{ème} trimestre 2014	6 768	370,00	412,84

* Avant éventuelles rétrocessions.

Transactions réalisées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2014

LAFFITTE PIERRE	
4^{ème} Trimestre	
Nombre de parts cédées	6 768
Dont lors des confrontations	6 768
Prix moyen unitaire frais inclus*	412,84 €
Prix moyen unitaire hors frais	370,00 €
2014	
Nombre de parts cédées	23 917
Dont lors des confrontations	23 828
Prix moyen unitaire frais inclus*	411,51 €
Prix moyen unitaire hors frais	368,89 €

* Avant éventuelles rétrocessions.

Parts offertes en attente de cession au 31/12/2014*	1 602
% de la capitalisation	0,14 %
Rappel au 30/09/2014	1 344
Parts à l'achat**	244
Parts au 31/12/2014	1 167 119
Associés au 31/12/2014	6 259
Capital social au 31/12/2014***	268 437 370 €
Capitalisation au 31/12/2014****	431 834 030 €
Valeur de réalisation unitaire au 31/12/2014 par part	371,29 €
Valeur de reconstitution unitaire au 31/12/2014 par part	441,95 €

* Rappel : les parts en attente de cession sur la base du prix d'exécution (hors frais) correspondent à des ordres de vente à des prix supérieurs ou égaux à ceux constatés sur le marché des parts.

** Prix inférieurs ou égaux à ceux constatés sur le marché des parts ou compte tenu d'un nombre de parts proposées à la vente insuffisant.

*** Sans évolution depuis le 31/10/2014.

**** Sur la base du prix d'exécution net vendeur.



Activité immobilière

Chiffres clef au 31/12/2014

		Surface	Valeur d'expertise hors droits
Patrimoine en m²	-	149 685 m²	445 440 667 € ⁽¹⁾
Nombre d'immeubles	79		
En pleine propriété	37	84 735 m²	205 150 000 €
En copropriété	30	29 892 m²	108 130 000 €
En indivision	12	25 179 m²	132 160 667 €
A Paris	10	8 758 m²	61 730 000 €
En région Parisienne	35	81 035 m²	256 996 667 €
En Province	34	59 892 m²	126 714 000 €

(1) Auxquels s'ajoutent les parkings isolés situés à Paris le Belvédère et à Lyon Le Mercure valorisés à 155 000 € hors droits au 31/12/2014.

Répartition du patrimoine immobilier en m²

	Activité	Bureaux	Locaux commerciaux	Total
A Paris	-	7 625 m²	1 133 m²	8 758 m²
En Région Parisienne	5 173 m²	64 157 m²	11 705 m²	81 035 m²
En Province	4 906 m²	44 710 m²	10 276 m²	59 892 m²
Total	10 079 m²	116 492 m²	23 114 m²	149 685 m²

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

	Activité	Bureaux	Locaux commerciaux	Total
A Paris	-	10,29 %	3,57 %	13,86 %
En Région Parisienne	0,90 %	49,10 %	7,70 %	57,69 %
En Province	0,94 %	17,86 %	9,65 %	28,45 %
Total	1,84 %	77,24 %	20,92 %	100,00 %

Arbitrages

Votre SCPI a procédé à la cession d'un actif détenu en copropriété sis à Meudon. Cet actif partiellement loué ne correspondait plus désormais à la stratégie d'allocation de votre véhicule.

Immeuble	Nature	Surface en m² + parkings	Date de la promesse	Date de la signature de l'acte authentique	Valeur d'expertise au 31/12/2013 € HD	Montant HD de la vente en €	Ecart entre la valeur d'expertise et le montant de la vente (en %)
Le Volta - 17/23 rue Jeanne Braconnier 92360 MEUDON	Bureaux	1 777 m² + 44 parkings	12/11/2014	19/12/2014	2 500 000 €	2 200 000 €	- 12,00 %

Acquisitions

Dans le cadre de la stratégie d'investissement de la société et en emploi des capitaux disponibles, deux investissements, portant sur des actifs à usage de commerce, ont été réalisés par votre SCPI au 4^{ème} trimestre pour un montant total de 22 275 500 € fais inclus.

Immeuble	Nature	Surface en m² + parkings	Prix d'acquisition frais inclus	Nombre de locataires	Nom des locataires	Date d'achat
4 bis rue des Bourets - 92 SURESNES (Indivision avec la SCPI FRUCTIPIERRE 50 %)	Galerie Commerciale	5 130 m² SDP 65 places de parkings au 2 ^{ème} sous sol	13 775 500 €	16	Monoprix - Au bureau - Nocibé Naturalia - Camaïeu Okaidi - Boul'Optic Les Fromentiers - Subway - Aqualogia Nomégo - Saint Algue - Hypnotic Phatomaton - CPH - Nomego - Banimmo	13/10/2014
2 rue de la pépinière - Paris 8 ^{ème}	Commerce	555 m²	8 500 000 €	2	Starbucks Café au Départ	18/12/2014

SPP : Surface de plancher.

Activité immobilière

Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2014 à 91,31% contre 90,11% au 30 septembre. Dans une conjoncture économique qui demeure fragile et continue de peser sur les marchés locatifs, ce taux est relativement satisfaisant.

L'exploitation du patrimoine de votre SCPI a toutefois été marquée par le départ d'un locataire significatif (Spie Batignolles) qui occupait une surface de 1 798 m² sur l'actif nommé Harmony à Basso Combo, ainsi que par la libération de Safran à Malakoff et celle de l'Association Nationale pour la Formation des Adultes à Balma. S'agissant de l'actif de Balma, les surfaces libérées ont été relouées le mois suivant à la société Gardiennage Eclipse, sur la base d'un bail de 4 ans fermes moyennant une franchise consentie de 2 mois.

Nous notons enfin les fins de franchises accordées à la Tour Franklin à Puteaux (92) (NPD Group) et à Aix en Provence (Environ France). Votre Société de Gestion poursuit les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces et entreprend, lorsque cela est nécessaire, les travaux à mener.

	31/12/2014	30/09/2014	Moyenne trimestrielle*
Taux d'occupation financier (TOF)**	91,31 %	90,11 %	89,87 %
Taux d'occupation physique (TOP)***	87,79 %	88,42 %	89,17 %

* 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.

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



Immeubles vacants 7,89 %
Franchises de loyer 0,80 %
TOF 91,31 %

Vacants dont :

- Place du 11 novembre à MALAKOFF (92240) : départ de Safran
- 36, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31100)
- 12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 à TOULOUSE (31100)
- 13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)
- 59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)
- rue de l'Epi d'or à Villejuif

Franchises dont :

- 59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003) : Renouvellement du The Phone Marketing, 3 mois de franchise
- ZAC de la Duranne - 155, rue Louis de Broglie à AIX-EN-PROVENCE (13100) : Environ France (Fin de franchise en cours de période)

Principaux locataires au 31/12/2014

	Locataire	% des loyers facturés au 31/12/2014
1	EIFPAGE	4,67 %
2	PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA	4,36 %
3	COLAS	4,27 %
4	IFPASS	3,68 %
5	CLUB MEDITERRANEE	3,24 %
6	CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION	3,19 %
7	MONOPRIX	2,90 %
8	VOSSLOH COGIFER	1,86 %
9	M.I.H MERCURE INT.HOTELS	1,79 %
10	I7 JUIN MEDIA SA	1,70 %

Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 1,26 % au 31/12/2014 contre 1,03 % au 30/09/2014.

L'évolution de ce poste est principalement liée à des locataires déjà partiellement provisionnés et dont les difficultés de règlement se sont accentuées sur ce trimestre.



Etat des mouvements des locataires au cours du trimestre

Locations et renouvellements

Immeuble	Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Surface en m ²
20 rue de la Villette à LYON (69003)	PHONE MARKETING RHONE ALPES	BUREAUX	01/10/2014	255
20 rue de la Villette à LYON (69003)	VISION FUTURE	BUREAUX	18/10/2014	238
20 rue de la Villette à LYON (69003)	CBRE AGENCY	BUREAUX	31/12/2014	211
68 rue d'Hauteville à PARIS (75010)	NEXT SLL	BUREAUX	01/12/2014	7
Les Bureaux du Lac - BORDEAUX Lac 1-4 rue Théodore Blanc - Bât. 1 à BRUGES (33520)	GESAQUITAINE	BUREAUX	19/12/2014	60
9/10 Porte de Neuilly à NOISY-LE-GRAND (93160)	FORECOMM	BUREAUX	01/10/2014	421
9/10 Porte de Neuilly à NOISY-LE-GRAND (93160)	FINDUS FRANCE	BUREAUX	15/10/2014	251
Parc des Sept Deniers - 78 Chemin des Sept Deniers à TOULOUSE (31000)	FINANCIERE CLIMATER	BUREAUX	06/10/2014	132
259 rue de Paris à MONTREUIL (93100)	GLOBAL IMAGING ON LINE SA	BUREAUX	01/11/2014	357
18 avenue Carnot à CACHAN (94230)	MUNDO READER FRANCE	BUREAUX	01/11/2014	211
75 rue Saint-Jean - Bât. ELCA (2 ^{ème}) à BALMA (31130)	GARDIENAGE ECLIPSE SURETE	BUREAUX	31/12/2014	789

Soit un total de 2 932 m².

Congés reçus ou résiliations

Immeuble	Locataire	Nature	Date d'effet du bail	Date de résiliation	Surface en m ²
Parc d'activités du Château Rouquey Nord - Mérignac Space - 14, rue Euler à MERIGNAC (33700)	SYSTRA	BUREAUX	01/01/2009	30/06/2015	700
ZAC du Bois Briand - 3bis, rue d'Athènes à NANTES (44000)	DAIKIN AIRCONDITIONNING FRANCE	BUREAUX	01/04/2011	31/03/2015	438
1, allée de Londres à VILLEJUST (91140)	FIDELIS	BUREAUX	01/07/2012	30/06/2015	336
Parc des Sept Deniers - 78, Chemin des Sept Deniers à TOULOUSE (31000)	EUROVIA MANAGEMENT SNC	BUREAUX	01/01/2012	31/12/2017	127
59 boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	IONIS GROUPE	BUREAUX	21/07/2014	20/07/2015	708
60 rue Etienne Dolet à MALAKOFF (92240)	AREPA	BUREAUX	01/07/2006	30/06/2015	607
4/6 rue Sadi Carnot à BAGNOLET (93170)	ETHIQUABLE COOPERAIVE	BUREAUX	01/06/2006	31/05/2015	310

Soit un total de 3 226 m².

Locaux vacants

Au 31/12/2014, 18 284 m² étaient disponibles correspondant principalement à des surfaces en cours de commercialisation locative dont les principales figurent ci-dessous.

Immeuble	Nature principale	Surface vacante
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	2 662 m ²
24/32, avenue de l'Epi d'Or à VILLEJUIF (94800)	ACTIVITÉ	2 279 m ²
36, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	2 118 m ²
13, rue Paulin Talabot à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	1 938 m ²
12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 T à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	1 650 m ²
59, boulevard Vivier Merle 69003 LYON	BUREAUX	1 514 m ²
Place du 11 novembre à MALAKOFF (92240)	BUREAUX	877 m ²
4/6, rue Sadi Carnot à BAGNOLET (93170)	BUREAUX	589 m ²
8, rue de la Garde à NANTES (44000)	BUREAUX	523 m ²
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	415 m ²

Le résultat comptable de LAFFITTE PIERRE s'établit à 18,77 € par part, contre 20,43 € pour la même période de l'exercice précédent. Cette situation est notamment liée à la fois à l'impact d'un taux d'occupation plus disputé au cours de l'exercice et aux mesures d'accompagnement pour relouer les locaux vacants.

Jouissance	Revenu 2014	Acomptes	Solde à distribuer	Prévisionnel 2015*
01/01/2014	20 €	1,4 €	5,6 €	20 € *

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La date de distribution du solde 2014 a été fixée vers le 5 février 2015.

Pour les parts souscrites en augmentation de capital, il est rappelé qu'un différé de jouissance est appliqué dans les conditions prévues dans la note d'information et rappelées au verso du bulletin de souscription.

Performances

Indicateurs de performances (source NAMI-AEW EUROPE) au 31/12/2014

Taux de rentabilité interne (TRI)* au 31/12/2014	Sur 5 ans : 9,01 % Sur 10 ans : 10,34 %
Taux de distribution sur valeur de Marché (DVM)** dont quote-part de plus-values dans la distribution 2014 dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2014	Sur 2014 : 4,87 % - 5,92 %
Variation du prix moyen de la part***	0,14 %

*Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, le dernier prix cédant au terme de la période.

**Le taux DVM correspond à la division : (i) du dividende brut avant prélèvement libératoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

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

Quote-part des produits financiers

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

REVENUS POUR UNE PART	NEANT
-----------------------	-------

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

Rue Fanfan la tulipe - Boulogne Billancourt (92)



Vie de la société

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

Commissions (Article 21 des statuts)	Montant	Redevable
Commission de souscription	10,171 %TTC du produit de chaque souscription (prime d'émission incluse) Dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant.	Souscripteur dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCPI
Commission de cession sur les parts	- Avec intervention de la société de gestion : 6,578 %TTI du montant de l'acquisition - Sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation : 103 € TTI (tarif applicable au 1 ^{er} janvier 2015) Auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement Dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant	Acquéreur de parts de la SCPI sur le marché secondaire et de gré à gré
Commission de gestion annuelle	9 % hors taxes (soit 10,80 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales)	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion
Commission de cession sur les actifs immobiliers	2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage sera fixé à 1,25 % HT.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion
Commission relative aux travaux de restructuration sur les immeubles	Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion

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

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

Risques

- **Les risques généraux** : la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que les SCPI ne soient pas investies en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

- **Le risque immobilier** : les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent 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 vos parts.

- **Le risque lié à la liquidité** : c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet.

- **Le risque lié au crédit** : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagnera 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. Par ailleurs, en cas de recours à l'emprunt par le souscripteur pour financer la souscription des parts de SCPI, 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.

Effet de levier

Informations requises par la réglementation	Mise à jour au 31/12/2014
Circonstances du recours à l'effet de levier	Financement d'investissements immobiliers conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI
Type d'effet de levier	Crédit immobilier revolving
Source de l'effet de levier	Etablissements bancaires
Risques associés à l'effet de levier	Voir "Avertissement - Facteurs de risques" en page 4 de la note d'information
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 67 109 342 € au 30/09/2014
Montant total du levier	50 M€
Levier calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	103,00 %*
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	111,00 %*

* Seul le montant "tiré" du crédit revolving est pris en compte pour le calcul du levier (soit 13 millions euros au 31/12/2014 sur un montant maximum de 50 millions d'euros).

L'application de la Directive MIF par NAMI-AEW EUROPE

La Directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 1er novembre 2007. La MIF vise la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

NAMI-AEW EUROPE, société de gestion de votre SCPI entre dans le champ d'application de la Directive. A ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle, et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces nouvelles contraintes réglementaires.

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses clients, porteurs de parts de SCPI, en termes d'information et de transparence, NAMI-AEW EUROPE a fait le choix de classer, lors de l'entrée en vigueur de cette Directive, l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI « en client non professionnel » et laisse la possibilité à

ceux qui le souhaitent de changer de catégorie. A leur demande et sur proposition documentée, ces mêmes clients pourront à l'issue de contrôles de la société de gestion demander le changement de catégorie.

En ce qui concerne les nouveaux clients en SCPI, ils sont également classés par défaut « en client non professionnel ». Les demandes de souscription sont désormais accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs.

Pour répondre aux obligations de la directive MIF en termes d'organisation, NAMI-AEW EUROPE s'est doté d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour prévenir l'existence de tels conflits, les traiter en cas de survenance et, en tant que de besoin, en informer les investisseurs. Par ailleurs, la société de gestion dispose d'une procédure de traitement des réclamations des investisseurs.

Le fonctionnement du marché des parts

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

La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi, d'éviter une trop forte volatilité. Elle est d'un mois pour LAFFITTE PIERRE. La confrontation intervient le dernier jour ouvré du mois à 15h. Toutes les informations utiles seront consultables sur le site Internet www.namiaeweuropa.com.

Le passage des ordres

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

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

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

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

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

La durée de validité des ordres de vente est d'un an par défaut. Elle peut être prorogée de douze mois sur demande express.

Enfin, il conviendra de faire authentifier votre signature auprès de



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

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

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

Il est rappelé que les parts de SCPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues par ou au bénéfice d'une "US person" (telle que cette expression est définie dans la réglementation américaine et reprise dans la note d'information) ou sur le territoire des Etats-Unis.

La société ne garantit pas la revente des parts.

La fixation du prix de transaction

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

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

Frais à la charge de l'acquéreur

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

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

Imposition des produits financiers

Depuis le 1^{er} janvier 2013, l'option pour le prélèvement libératoire au titre de l'imposition des produits financiers est supprimée. Les produits financiers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24 %, non libératoire de l'impôt sur le revenu, qui viendra s'imputer sur l'impôt

progressif auquel les revenus seront assujettis, sous réserve des cas particuliers rappelés dans les précédents bulletins.

Nous vous rappelons que ces produits financiers sont générés par le placement, principalement, en comptes à terme des capitaux momentanément disponibles. Nous vous précisons que, compte tenu de l'application concomitante des prélèvements sociaux (au taux de 15,5 %), le prélèvement global sera de 39,5 %. Dans le cas général, les produits financiers seront incorporés au revenu soumis au barème progressif pour leur montant brut, sous déduction de la fraction déductible de la CSG (de 5,1 %) et le prélèvement viendra réduire l'impôt calculé selon ce barème.

Déclaration fiscale

Les éléments fiscaux nécessaires pour remplir votre déclaration de revenus, vous seront adressés

ISF

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

Conseil de Surveillance

Le prochain Conseil de Surveillance de votre SCPI se réunira le 2 mars 2015. Ledit Conseil aura notamment pour objet de nommer le prochain président du Conseil. Un appel à candidature sera prochainement effectué à cet effet auprès des membres du Conseil.

Assemblée Générale

La prochaine assemblée générale de votre SCPI se réunira le 23 juin 2015.

Cette assemblée verra le renouvellement de différents mandats de membre du Conseil de Surveillance.

Dans le cas où un associé désirerait se porter candidat à un poste de membre du conseil de surveillance de la SCPI Laffitte Pierre, il est nécessaire qu'il en informe par écrit la société de gestion le 18 mars 2015 au plus tard.

Chaque associé recevra en temps utile une convocation à cette assemblée.

Les associés qui le souhaitent peuvent, d'ici le 27 février 2015, demander que leur soit adressé le texte des projets de résolutions arrêté par la société de gestion.

Conformément aux dispositions réglementaires, seuls pourront être pris en compte les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés détenant ensemble le nombre minimum de parts prévu par les statuts, soit 6 711 parts sur la base du capital social au 31/12/2014.

Votre société de gestion reste à votre écoute pour recueillir vos observations à l'occasion de la préparation de cette échéance importante dans la vie de votre société.

Résultats du 4^{ème} trimestre 2014 - Diffusion 1^{er} trimestre 2015
Responsable de l'information : Serge Bataillie - Tél : 01 78 40 93 04

SCPI LAFFITTE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier régie par la partie législative et réglementaire du Code Monétaire et Financier, les textes subséquents et par les articles 1832 et suivants du Code Civil Note d'information visée par l'AMF portant le visa SCPI n°12-23 en date du 12 octobre 2012

Capital social : 268 437 370 €

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

RCS Paris 434 038 535 - TVA n° FR33434038535

La SCPI LAFFITTE PIERRE constitue un Fonds d'Investissement Alternatifs (FIA) régis notamment par la Directive AIFM et le code monétaire et financier (articles L 214-86 et suivants).

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 - Capital social : 4 134 660 € - Agrément du 17 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite «Directive AIFM»

Siège social : 8-12, rue des pirogues de Bercy - 75012 Paris - RCS Paris 513 392 373

NAMI-AEW EUROPE

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

Adresse électronique : infoscp@namiaeweuropa.com

Site internet : www.namiaeweuropa.com

Service client

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