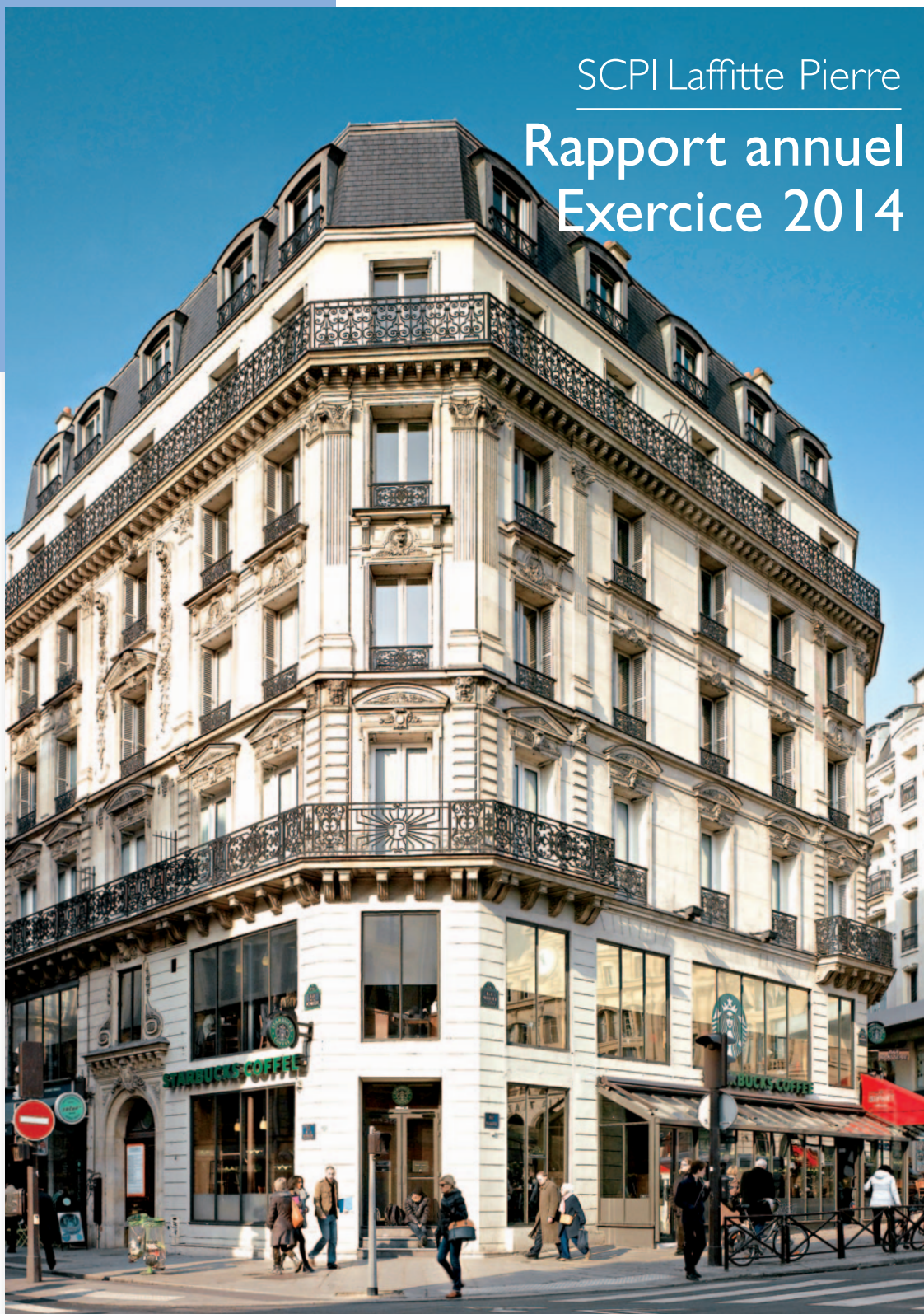


SCPI Laffitte Pierre

Rapport annuel Exercice 2014





é d i t o r i a l

Compte tenu du niveau historiquement bas de rémunération des liquidités, l'ensemble des classes d'actifs subit une pression à la baisse sur les rendements. L'immobilier n'y échappe, bien entendu, pas. Toutefois, le placement en parts de SCPI fait ressortir une prime de risque particulièrement élevée par rapport aux supports obligataires. Cette situation explique, à n'en pas douter, son attrait pour les épargnants et le niveau de collecte historiquement élevé.

Dans cet environnement favorable à la collecte, Laffitte Pierre a poursuivi sa stratégie de développement maîtrisé en vue de poursuivre l'amélioration qualitative du patrimoine et son adaptation aux évolutions du marché locatif. Les acquisitions et les arbitrages de l'année en sont la parfaite illustration.

Bien entendu, la politique de gestion vise à conforter, dans la durée, le revenu versé aux associés.

A cet égard, l'exploitation de votre SCPI demeure conjoncturellement impactée par les mesures d'accompagnement consenties aux locataires pour permettre la relocation de surfaces vacantes et par la baisse des valeurs locatives.

Cette situation nous a conduits à proposer la distribution, de façon limitée et maîtrisée, de réserves de plus-values. Cette distribution ne vise, en aucun cas, à maintenir de façon artificielle le revenu de Laffitte Pierre, mais à compenser l'impact des arbitrages sur l'exploitation de la société et à linéariser la distribution compte tenu de perspectives de moyen terme. Il convient de rappeler que Laffitte Pierre détient, environ, une année de distribution sous la forme de réserves de plus values.

Ces dernières ont majoritairement vocation à être réinvesties pour conforter l'exploitation de la Société dans la durée et, à titre complémentaire, à être utilisées pour linéariser le revenu.

Rapport de la Société de Gestion

3

Rapport du Conseil de Surveillance

37

Comptes de l'exercice

41

Rapports du Commissaire aux Comptes

51

Résolutions

55

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 2014 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 2014,
- les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- la composition du Conseil de Surveillance,
- la mission du Conseil de Surveillance,
- 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,
- 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.

Suresnes (92) • Bagatelle
4 bis, rue des Bourets



Conjoncture immobilière*

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 soutenue 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".

*Sources AEW Europe, Cushman & Wakefield, BNP Paribas Real Estate, CBRE, Jones Lang Lasalle, DTZ, LLDI, Procos.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

- 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.

Marché 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 1^{er} 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.

Bordeaux (33) • Le Plaza 2
2, place Ravezies



Centres Commerciaux

Les grands centres régionaux et les petits formats semblent mieux s'adapter que les centres de taille moyenne

- A l'exception de quelques rebonds techniques, l'indice de fréquentation des centres commerciaux continue de s'éroder.
- Les grands centres régionaux et les petits formats de proximité semblent mieux s'en tirer que les centres de taille intermédiaire.
- Cependant, le rythme de nouvelles ouvertures reste soutenu. Ce qui ne devrait pas manquer d'exacerber la concurrence. Ainsi, près de 700 000 m² de nouvelles surfaces ont été livrées depuis 2010 en région francilienne. On notera aussi l'ouverture marquante des Terrasses du Port à Marseille. Marseille concentre d'ailleurs plus de projets qu'aucune autre commune française.
- Les valeurs faciales se maintiennent sur les meilleures localisations de galeries commerciales aux prix d'aménagements économiques, tandis que sur les sites secondaires les loyers sont davantage attaqués.

Retail-parks

L'obsolescence du parc commercial profite aux retail parks de nouvelle génération

- Les boutiques de retail-parks sont le format de commerce ayant le plus souffert du recul de chiffre d'affaires.
- Mais la polarisation est d'autant plus flagrante sur ce format, la baisse généralisée masquant le succès des parcs modernes au détriment des parcs datés en réelle perte de vitesse.
- Certains spécialistes du format retail-parks, comme GIFL, Orchestra, Babou ou La Halle poursuivent leur développement à un rythme soutenu.
- Les valeurs locatives sont stables sur les nouveaux ensembles, souvent entièrement pré-commercialisés au moment de leur livraison.
- A l'inverse, elles sont attaquées sur les centres secondaires, localisés dans des zones de chalandise moins importantes, et dont la commercialisation s'avère plus difficile.

Marché de la logistique

Rebond des marchés de l'Ile-de-France et de Rhône-Alpes

- Le marché francilien enregistre un fort rebond de son activité avec 640 000 m² commercialisés à utilisateurs en 2014, en hausse de 45 % en un an. A l'inverse, les marchés régionaux, principal moteur de l'activité en 2013, ont reculé en 2014, à l'exception de la région Rhône-Alpes.
- Les acteurs de la grande distribution restent les principaux animateurs du marché. On retrouve la plupart des géants de la grande distribution alimentaire, avec Carrefour, Intermarché, E.Leclerc, Lidl et Auchan.
- Le volume d'offre immédiatement disponible s'élève, fin septembre 2014, à quelque 2,6 millions de m² à l'échelle nationale. La région Ile-de-France concentre, à elle seule, la moitié de ce volume. Sur l'ensemble des marchés, les

surfaces neuves sont en recul dans le stock immédiat, voire quasi nulles, comme à Lyon et à Marseille. Malgré un nombre important de projets, les lancements en blanc d'opérations logistiques restent rares.

- Malgré le recul de l'activité transactionnelle, le manque d'offre de qualité sur les marchés les plus matures prévient toute baisse des valeurs locatives, du moins pour les entrepôts les plus récents. La valeur locative de référence en Ile-de-France est à 52 €/m²/an, et reste comprise entre 41 et 45 €/m²/an sur les autres grands marchés de la Dorsale Nord-Sud.
- Les prix du foncier restent orientés à la hausse, contraignant les possibilités de développement de grandes plateformes à proximité des principales agglomérations.

Marché résidentiel

Déséquilibre structurel entre l'offre et la demande

- Le marché immobilier résidentiel en France reste atone et fragilisé par un contexte économique toujours difficile (faible croissance du PIB, taux de chômage élevé, incertitudes fiscales, etc.).
- Sur les prix des logements anciens (maisons et appartements confondus), les évolutions sont divergentes entre l'Ile-de-France et la province. D'après les données INSEE, en Ile-de-France, les prix sont restés relativement stables durant le 3^e trimestre, alors qu'en province, les prix immobiliers anciens ont baissé en moyenne de -0,5 % trimestriellement et de -1 % sur un an.
- Le prix moyen des appartements, spécifiquement, a reculé de -1,6 % en un an dans la région parisienne (-0,7 % en Petite Couronne et -2,5 % en Grande Couronne). Dans Paris, le prix ressort à 8 110 € le m² au 3^e trimestre 2014, soit -0,3 % en 3 mois et -1,9 % en un an.
- Les taux d'emprunt historiquement bas constituent un critère clé qui soutient la décision d'acquisition. Ils continuent de soutenir le marché de l'immobilier résidentiel, et permettent pour l'instant d'éviter un effondrement des volumes de vente.
- En Ile-de-France, dans l'ancien, le léger mieux constaté dans les ventes au 3^e trimestre est plus notable dans Paris (+7 %), mais s'estompe quand on s'éloigne du cœur de l'agglomération, avec une hausse limitée à +3 % en Petite Couronne et une stabilité en Grande Couronne. L'activité reste atone dans le neuf.
- En dépit d'un nombre de mises en chantier légèrement positif, +0,1 % entre le second et troisième trimestre 2014, l'industrie de la construction immobilière reste dans une situation toujours difficile caractérisée par une baisse des volumes de création ou de construction de logements. Fin octobre 2014, sur les 12 derniers mois, environ 388 000 logements ont été construits, soit une baisse de -12 % sur une année.
- En 2015, les prix devraient continuer à baisser mais de manière marginale grâce au déséquilibre structurel entre l'offre et la demande dans la plupart des villes.

Composition du patrimoine immobilier

Les chiffres clés au 31 décembre 2014

	Nombre	Surface	Valeur
Cessions réalisées en 2014	3	2 477,5 m²	2 860 000 €
dont cessions totales	2	2 141,5 m ²	2 680 000 €
dont cessions partielles	1	336 m ²	180 000 €
Acquisitions réalisées en 2014	2	5 316 m ²	21 500 000 ⁽¹⁾
Patrimoine en m² ⁽²⁾		149 685 m²	445 440 000 € ^{(3) (4)}
Nombre d'immeubles	79		
en pleine propriété	37	84 735 m ²	205 150 000 € ⁽³⁾
en copropriété	30	33 348 m ²	108 130 000 € ⁽³⁾
en indivision	12	31 602 m ²	132 160 000 € ⁽³⁾
A Paris	10	8 758 m ²	61 730 000 € ⁽³⁾
En région parisienne	35	81 035 m ²	256 996 000 € ⁽³⁾
En province	34	59 892 m ²	126 714 000 € ⁽³⁾

⁽¹⁾ Prix d'acquisition hors droits hors frais.

⁽²⁾ Surfaces pondérées.

⁽³⁾ Valeur d'expertise au 31/12/2014.

⁽⁴⁾ 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.

Laffitte Pierre est propriétaire au 31 décembre 2014 de 79 immeubles⁽⁴⁾ d'une surface totale de 149 685 m² pour une valeur d'expertise de 445 440 000 €, soit une moyenne d'environ 1 895 m² et de 5,64 M€ euros par actif (contre 1 903 m² et 5,36 M€ euros par actif en 2013).

Répartition du patrimoine immobilier

Diversifié dans sa composition, le patrimoine de Laffitte Pierre est constitué de bureaux (77,24 % 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. Les actifs les plus significatifs correspondent à des acquisitions récentes conformes à la stratégie d'investissement.

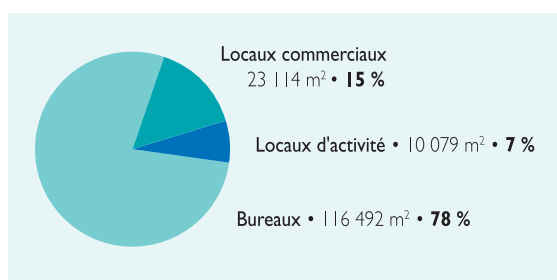
Division des risques immobiliers

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.

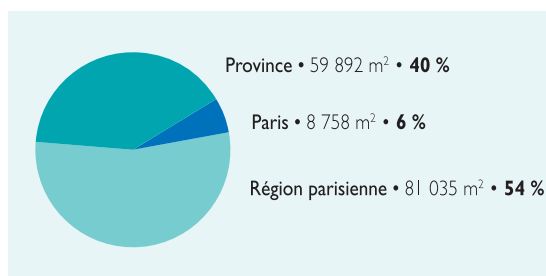
Répartition du patrimoine immobilier en pourcentage de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2014

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

Nature des locaux en pourcentages des m²

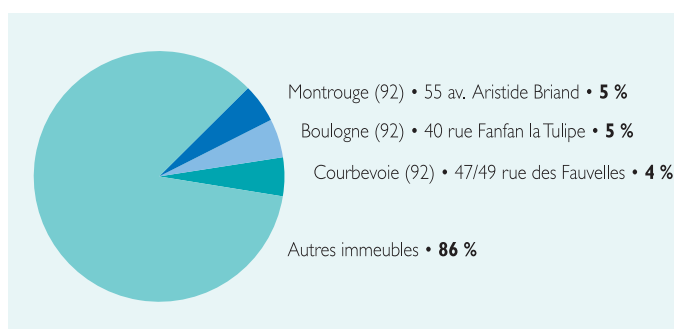


Implantations géographiques en pourcentages des m²



Division des risques immobiliers

3 immeubles représentant chacun plus de 4 % de la valeur d'expertise du patrimoine au 31 décembre 2014



Acquisitions réalisées en 2014

Dans le cadre de l'emploi du produit des arbitrages et des capitaux collectés, votre SCPI a procédé en 2014 à l'acquisition d'actifs pour un montant total de 22 275 500 euros frais et droits inclus :

Adresses	Nature	Surface + nombre de parkings	Prix d'acquisition HD hors frais en €	Prix d'acquisition frais inclus en €	Locataires	Date d'achat
Galerie Bagatelle 4 bis rue des Bourets Suresnes 92 - Indivision 50 %	Galerie commerciale	4 761 m ² 65 places de parkings	13 500 000	13 775 500	Monoprix - Au Bureau Nocibé - Naturalia Camaieu - Okaidi Boul'optic - Les Fromentiers Subway - Aqualogia Nomégo - Saint Algue Hypnotic - Photomaton CPH - Banimmo	13/10/14
2 rue de la Pépinière Paris 8 ^{ème}	Commerce	555 m ²	8 000 000	8 500 000	Starbucks Café au Départ	18/12/14
Total		5 316 m² + 65 parkings	21 500 000	22 275 500		

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 2014, 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.

actifs.

L'adaptation du patrimoine de Laffitte Pierre par la mise en oeuvre 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

*Velizy (92)
13, avenue Morane Saulnier*

Arbitrages 2014

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 Ile-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



Immeubles	Nature	Surface en m ² et parkings	Date signature acte authentique	Valeur expertise au 31/12/2013 en € HD	Montant de la vente en € HD	Ecart entre valeur expertise et vente en %
Boulevard de l'Europe EVRY COURCOURONNES (91080)	BUREAUX	364,5	24/02/14	530 000	480 000	-9,43
I, allée de Londres - VILLEJUST (91140)	BUREAUX	336 + 9 parkings	26/08/14	173 094	180 000	3,99
Le Volta - 17/23 rue Jeanne Braconnier MEUDON (92360)	BUREAUX	1 777 + 44 parkings	19/12/14	2 500 000	2 200 000	-12,00
Total		2 477,5 + 53 parkings		3 203 094	2 860 000	-10,71

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 2014

Conformément aux autorisations obtenues en assemblée générale des associés, 3 cessions sont intervenues au cours de l'année 2014.

La vente à Courcouronnes du dernier lot vacant a permis de finaliser une opération de découpe initiée en 2011. Le montant cumulé des ventes ressort à un prix supérieur de 4 % à la valeur d'expertise de 2010.

Votre société initie une nouvelle opération de cession à la découpe à Villejust (91).

Enfin, la cession du Volta à Meudon illustre la stratégie d'arbitrage des actifs obsolescents sur un marché locatif très concurrentiel.

L'écart constaté entre les valeurs d'expertise et le prix de cession s'explique ainsi par les caractéristiques de la localisation des actifs d'Evry Courcouronnes et de Meudon, à savoir des actifs vieillissants marqués par une vacance locative récurrente.

Ces arbitrages défensifs visent à céder des actifs sans potentiel qui, à défaut, pèseraient sur l'exploitation et la valorisation de la SCPI.

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 71.500 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 Metz - 3, rue du Petit Robinson - Bât. E à JOUY-EN-JOSAS (78350),
- Cour des Maréchaux à MULHOUSE (68100),
- 60, rue Etienne Dolet à MALAKOFF (92240).

Nouvelles demandes d'autorisation d'arbitrage

- 163, quai du Docteur Dervaux à ASNIERES-SUR-SEINE (92600).
- 82, avenue de Hambourg à MARSEILLE (13008).

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 oeuvre 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 105 481 667 € (valeur d'expertise au 31 décembre 2014) soit 23,67 % de la valeur du patrimoine, se décomposant comme indiqué dans le tableau page suivante.

Immeubles	Nature principale	Surface en m ²	Nombre de parkings	Valeur expertise 31/12/2014 en €	Date autorisation AG
163, quai du Docteur Dervaux ASNIERES-SUR-SEINE (92600)	BUREAUX	3 669	89	14 430 000	Autorisation à demander en AG
Jardin Alpin à Courchevel (73120)	COMMERCES	874	0	1 400 000	28/04/11
40, rue Gabriel Crie à MALAKOFF (92240)	BUREAUX	877	25	1 900 000	26/06/14
ZAC de la Grande Borde - 12, avenue de l'Occitane LABEGE (31670)	BUREAUX	779	51	650 000	28/04/11
118/130, avenue Jean Jaurès à PARIS (75019)	PKS INTERNES	0	9	80 000	28/04/11
13, avenue Morane Saulnier VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	715	32	1 066 667	28/04/11
27, rue de la République à ROUEN (76000)	COMMERCES	259	1	530 000	26/06/14
Les Bureaux du Lac - Bordeaux Lac I - 4, rue Théodore Blanc - Bât. I à BRUGES (33520)	BUREAUX	1 172	46	850 000	26/06/12
36, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	2 921	0	1 450 000	26/06/14
1/3, rue des Remparts à NOISY-LE-GRAND (93160)	BUREAUX	1 048	20	1 500 000	26/06/14
2323, chemin de Saint Bernard à VALLAURIS (06220)	BUREAUX	698	24	1 000 000	26/06/12
ZAC de Metz - 3, rue du Petit Robinson - Bât. E à JOUY-EN-JOSAS (78350)	BUREAUX	900	38	1 450 000	27/04/2010 Autorisation à renouveler en AG
87/89, rue du Gouverneur Général Eboué ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	BUREAUX	696	21	3 000 000	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 à NOISY-LE-GRAND (93160)	BUREAUX	2 688	42	3 600 000	26/06/14
12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	1 650	62	2 000 000	20/06/13
8, rue de la Garde à NANTES (44000)	BUREAUX	727	21	550 000	26/06/14
ZAC du Bois Briand - 3bis, rue d'Athènes à NANTES (44000)	BUREAUX	870	37	700 000	26/06/12
1, allée de Londres à VILLEJUST (91140)	BUREAUX	1 682	47	1 850 000	26/06/14
Cour des Maréchaux à MULHOUSE (68100)	COMMERCES	1 401	46	7 250 000	27/04/2010 Autorisation à renouveler en AG
Parc Burospace - Bâtiment 3 - route de la Plaine de Gisy BIEVRES (91570)	BUREAUX	1 611	49	1 600 000	28/04/11
13, rue Paulin Talabot à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	2 354	87	2 300 000	26/06/14
32, avenue Georges V à PARIS (75008)	BUREAUX	310	0	2 450 000	28/04/11
27, allée du Chargement à VILLENEUVE D'ASCQ (59650)	BUREAUX	1 918	70	2 500 000	20/06/13
13, avenue Morane Saulnier - VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	2 662	136	4 800 000	20/06/13
82, avenue de Hambourg à MARSEILLE (13008)	BUREAUX	3 010	62	4 600 000	Autorisation à demander en AG
5, rue Alexandre Parodi à PARIS (75010)	BUREAUX	1 266	11	6 700 000	20/06/13
59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	BUREAUX	3 441	43	6 800 000	26/06/12
60, rue Etienne Dolet à MALAKOFF (92240)	BUREAUX	1 959	41	5 850 000	27/04/2010 Autorisation à renouveler en AG
47 bis, boulevard Vivier Merle (parking) LYON (69003)	PARKINGS INTERNES	0	5	75 000	26/06/12
Espace Gallieni - 148/156, rue Gallieni BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)	BUREAUX	1 174	27	4 800 000	26/06/14
259, rue de Paris à MONTREUIL (93100)	BUREAUX	1 484	29	3 200 000	26/06/12
4/6, rue Sadi Carnot à BAGNOLET (93170)	BUREAUX	1 792	38	3 600 000	26/06/12
182, avenue Charles de Gaulle NEUILLY-SUR-SEINE (92200)	BUREAUX	1 330	35	8 000 000	26/06/14
2, rue Claude Chappe SAINT-DIDIER-AU-MONT-D'OR (69370)	BUREAUX	1 622	50	2 200 000	20/06/13
Total		50 174	1 314	105 481 667	

Ce programme de cessions sera réalisé progressivement sur les exercices à venir. A 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. Les modalités de cession retenues viseront à valoriser au mieux les actifs à céder.

Investissements et arbitrages sur 5 ans hors droits		
	Investissements	Arbitrages
2010	15 759 000,00 €	20 100 000,00 €
2011	49 010 000,00 €	14 394 000,00 €
2012	42 203 000,00 €	13 760 000,00 €
2013	9 200 000,00 €	2 870 000,00 €
2014	21 500 000,00 €	2 860 000,00 €
Total	137 672 000,00 €	53 984 000,00 €

Gestion du patrimoine immobilier

Les chiffres clés au 31 décembre 2014

Nombre de baux	275
Nombre de nouveaux baux signés / renouvelés / avenants en 2014	42
Surface totale	149 685 m ²
Surface vacante	18 284 m ²
Montant des dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	1,26 % contre 0,86 % au 31/12/2013

	31 décembre 2014	Rappel 31 décembre 2013	Moyenne trimestrielle sur 2014*
Taux d'occupation financier (TOF)**	91,31 %	89,15 %	89,87 %
Taux d'occupation physique (TOP)***	87,79 %	90,81 %	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.

Evolution du taux d'occupation

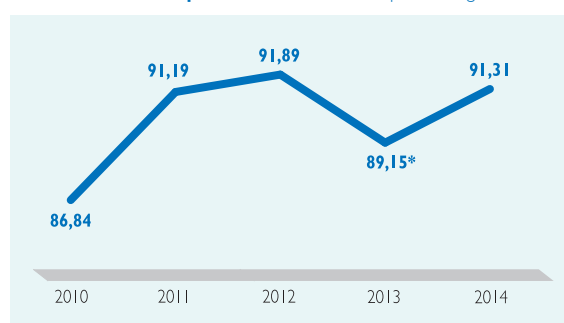
Le taux d'occupation financier s'établit au 31 décembre 2014 à 91,31 % contre 89,15 % au 31 décembre 2013. Dans une conjoncture économique qui demeure fragile et continue de peser sur les marchés locatifs, ce taux est relativement satisfaisant.

Cette évolution est pour partie liée aux fins de franchises locatives accordées à la Tour Franklin à Puteaux (NPD Group) et à Aix en Provence (Environ France).

Le taux d'occupation financier demeure toutefois impacté par la rotation normale des locataires sur un patrimoine qui présente une grande diversification du risque locatif.

Enfin, plusieurs libérations significatives sont susceptibles d'impacter le ratio d'occupation à court terme. 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 afin de préserver le revenu versé.

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



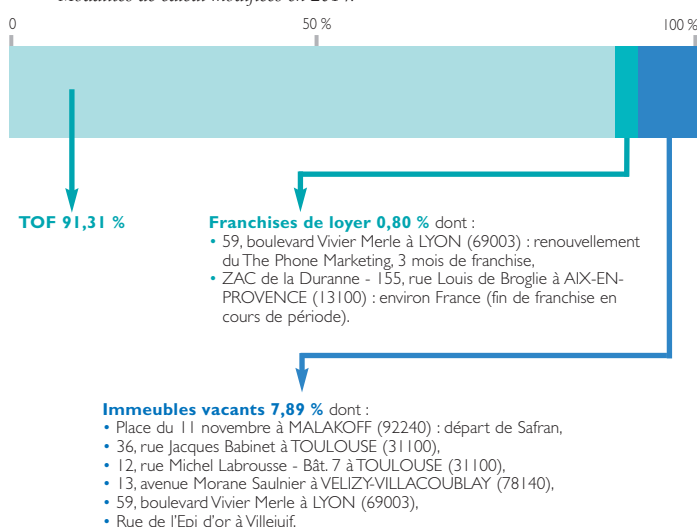
* Taux calculés sur la base des nouvelles règles de calcul de place.

Division des risques locatifs

Au 31 décembre 2014, Laffitte Pierre comptait 275 locataires (223 en 2013)*.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 268 locataires (217 en 2013) 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.

*Modalités de calcul modifiées en 2014.



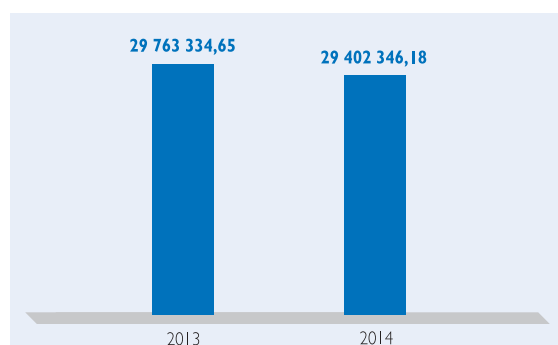
Répartition du risque locatif au 31/12/2014

Répartition des risques locatifs en pourcentages du montant total des loyers HT facturables	
plus de 3 %	6
2 à 3%	1
moins de 2 %	268

10 locataires les plus importants en pourcentage du montant total des loyers HT facturables	
EIFFAGE	4,67
PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA	4,36
COLAS	4,27
IFPASS	3,68
CLUB MEDITERRANEE	3,24
CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION	3,19
MONOPRIX	2,90
VOSSLOH COGIFER	1,86
M.I.H. MERCURE INT. HOTELS	1,79
17 JUIN MEDIA SA	1,70
Autres locataires	68,34
Total	100,00

Evolution de la situation locative

Evolution des loyers facturés en euros



Le recul des loyers facturés est lié à l'effet des franchises sur l'exercice 2014 et à la baisse des valeurs locatives de marché qui impacte les loyers de renouvellement de baux et de relocation.

Congès reçus sur l'année 2014					
Immeubles	Nature	Locataires	Dates de résiliation	Surfaces vacantes en m²	Dates d'effet
20, rue de La Villette à LYON (69003)	BUREAUX	ATEAC	31/05/14	120	01/06/05
163, quai du Docteur Dervaux à ASNIERES-SUR-SEINE (92600)*	BUREAUX	EIFFAGE	30/09/15	3 669	27/10/05
1/3, rue des Remparts à NOISY-LE-GRAND (93160)*	BUREAUX	FORECOMM	30/09/14	271	01/10/12
87, rue Nationale à LILLE (59000)	BUREAUX	MINISTERE DES FINANCES D.P.M.A.	31/08/14	95	15/06/12
33, rue Benoît Malon à SURESNES (92150)	BUREAUX	RISO France	31/08/14	87	01/09/11
24/32, avenue de l'Epi d'Or à VILLEJUIF (94800)	ACTIVITE	JFP PROTECTION	30/09/14	455	01/10/11
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot Bât. B 3 à SAINT-PRIEST (69800)	BUREAUX	ECONOCOM	30/06/14	395	01/07/08
Parc Burospace - Bâtiment 3 Route de la Plaine de Gisy à BIEVRES (91570)*	BUREAUX	ETUDES ET REALISATIONS TECHNOLOGIQUES	31/12/14	472	01/01/09
Les Bureaux du Lac - Bordeaux Lac I 4, rue Théodore Blanc - Bât. I à BRUGES (33520)*	BUREAUX	BG PARTNERS	31/01/15	368	01/02/12
Parc d'activités du Château Rouquey Nord Mérignac Space - 14, rue Euler à MERIGNAC (33700)	BUREAUX	SYSTRA	31/12/14	700	01/01/09
ZAC du Bois Briand - 3 bis, rue d'Athènes à NANTES (44000)*	BUREAUX	GESCOPIM	31/01/15	261	01/02/11
Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)*	BUREAUX	PROSODIE	01/01/15	1 174	02/01/96
259, rue de Paris à MONTREUIL (93100)*	BUREAUX	GLOBAL IMAGING ON LINE SA	31/10/14	357	01/11/08
75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (2 ^{ème}) à BALMA (31130)	BUREAUX	DIRECTION REGIONALE DE L'AFPA	30/11/14	789	01/12/08
Cour des Maréchaux à MULHOUSE (68100)*	COMMERCES	SAS V2M	20/02/15	14	21/02/12
20, rue de La Villette à LYON (69003)	BUREAUX	TELEASSURANCES	31/12/14	203	01/01/06
Parc Burospace - Bâtiment 3 Route de la Plaine de Gisy à BIEVRES (91570)*	BUREAUX	MBO France SAS	14/01/15	426	15/01/09
182, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)*	BUREAUX	CAPEX INVESTMENT	28/02/15	180	01/03/09
Parc d'activités du Château Rouquey Nord Mérignac Space - 14, rue Euler à MERIGNAC (33700)	BUREAUX	SYSTRA	30/06/15	700	01/01/09
ZAC du Bois Briand - 3 bis, rue d'Athènes à NANTES (44000)*	BUREAUX	DAIKIN AIR CONDITIONNING FRANCE	31/03/15	438	01/04/11
I, allée de Londres à VILLEJUST (91140)*	BUREAUX	FIDELIS	30/06/15	336	01/07/12
Parc des Sept Deniers - 78, Chemin des Sept Deniers à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	EUROVIA MANAGEMENT SNC	31/12/17	127	01/01/12
59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)*	BUREAUX	IONIS GROUPE	20/07/15	708	21/07/14
60, rue Etienne Dolet à MALAKOFF (92240)*	BUREAUX	AREPA	30/06/15	607	01/07/06
4/6, rue Sadi Carnot à BAGNOLET (93170)*	BUREAUX	ETHIQUABLE COOPERATIVE	31/05/15	310	01/06/06
Total				13 262	

* Actifs inscrits au programme de cession.

Soit au total 13 262 m², représentant 8,86 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

Locations / renouvellements d'immeubles intervenus en 2014

Immeubles	Nature	Locataires	Date d'effet	Surfaces en m²
74, rue du Château à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)	BUREAUX	MARTRANGE PRODUCTIONS	24/02/14	157
2, place Ravezies et rue Emile Counord à BORDEAUX (33000)	LOCAL COMMERCIAL	RESTO RAVEZIES	01/03/14	118
ZAC de Metz - 3, rue du Petit Robinson Bât. E à JOUY-EN-JOSAS (78350)	BUREAUX	HAPROXY	01/02/14	200
Parc Burospace - Bâtiment 3 - route de la Plaine de Gisy à BIEVRES (91570)	LOCAL ACTIVITE	DESMARET	01/01/14	362
Parc des Sept Deniers - 78, Chemin des Sept Deniers à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	FINANCIERE CLIMATER	20/02/14	123
Le Volta - 17/23 rue Jeanne Braconnier à MEUDON (92360)	BUREAUX	SASENTA TECHNOLOGIES FRANCE	03/03/14	125
	BUREAUX	AL.TIS	01/03/14	parking
60, rue Etienne Dolet à MALAKOFF (92240)	BUREAUX	KURY INGENIERIE	24/02/14	242
18, avenue Carnot à CACHAN (94230)	BUREAUX	BCA EXPERTISE	01/01/14	228
182, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)	BUREAUX	SILKROAD TECHNOLOGY	01/02/14	180
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot Bât. B3 à SAINT-PIERRE (69800)	BUREAUX	ECONOCOM	01/01/14	395
	BUREAUX	NEXT SYSTEM	14/03/14	132
13, rue Paulin Talabot à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	ETS PUBLIC CONSEIL	01/01/14	73
		GENERAL HAUTE GARONNE		
Cour des Maréchaux à MULHOUSE (68100)	COMMERCES	JULIA (MAX MARA)	02/04/14	19
20, rue de La Villette à LYON (69003)	BUREAUX	ATEAC	02/01/14	230
2, place Ravezies et rue Emile Counord à BORDEAUX (33000)	BUREAUX	INTERACTION GIRONDE SARL	23/04/14	111
87, rue Nationale à LILLE (59000)	BUREAUX	THERAFORM SARL	13/06/14	231
9/10, Porte de Neuilly à NOISY-LE-GRAND (93160)	BUREAUX	URSA France SAS	15/04/14	1 334
Le Volta - 17/23 rue Jeanne Braconnier à MEUDON (92360)	BUREAUX	AUTOTECH ENGINEERING A.I.E. GIE	18/06/14	216
4/6, rue Sadi Carnot à BAGNOLET (93170)	BUREAUX	FINEGEST	28/05/14	102
	BUREAUX	ARETEC SA	24/04/14	221
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot Bât. B3 à SAINT-PIERRE (69800)	BUREAUX	OSIATIS FRANCE	12/06/14	595
2, place Ravezies et rue Emile Counord à BORDEAUX (33000)	BUREAUX	BPI FRANCE FINANCEMENT	01/08/14	parking
1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2 à AIX-EN-PROVENCE (13100)	BUREAUX	GRAITEC FRANCE	08/09/14	58
	BUREAUX	ENVIRON FRANCE	01/08/14	990
87, rue Nationale à LILLE (59000)	BUREAUX	IZIMMO	01/09/14	88
ZAC du Bois Briand - 3 bis, rue d'Athènes à NANTES (44000)	BUREAUX	DAIKIN AIR CONDITIONNING FRANCE	01/07/14	407
1, allée de Londres à VILLEJUST (91140)	BUREAUX	PMS PRESENCE MICRO SYSTÈME	01/09/14	291
Le Volta - 17/23 rue Jeanne Braconnier à MEUDON (92360)	PARKINGS	TANDEM S.A.R.L.	01/07/14	parking
59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	BUREAUX	IONIS GROUPE	21/07/14	708
4/6, rue Sadi Carnot à BAGNOLET (93170)	BUREAUX	OUMMA MEDIA	01/09/14	104
20, rue de La Villette à LYON (69003)	BUREAUX	PHONE MARKETING RHONE ALPES	01/10/14	255
	BUREAUX	VISION FUTURE	18/10/14	238
	BUREAUX	CBRE AGENCY	31/12/14	211
68, rue d'Hauteville à PARIS (75010)	BUREAUX	NEXT SLL	01/12/14	7
Les Bureaux du Lac - Bordeaux Lac I - 4, rue Théodore Blanc Bât. I à BRUGES (33520)	BUREAUX	GESAQUITAINE	19/12/14	60
9/10, Porte de Neuilly à NOISY-LE-GRAND (93160)	BUREAUX	FORECOMM	01/10/14	421
	BUREAUX	FINDUS France	15/10/14	251
Parc des Sept Deniers - 78, Chemin des Sept Deniers à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	FINANCIERE CLIMATER	06/10/14	132
259, rue de Paris à MONTREUIL (93100)	BUREAUX	GLOBAL IMAGING ON LINE SA	01/11/14	357
18, avenue Carnot à CACHAN (94230)	BUREAUX	MUNDO READER France	01/11/14	211
75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (2 ^{ème}) à BALMA (31130)	BUREAUX	GARDIENAGE ECLIPSE SURETE	31/12/14	789
Total				10 972

Locaux vacants au 31 décembre 2014

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à 18 284 m² à la fin de l'exercice 2014, soit 12,21 % du total du patrimoine en surface.

Immeubles	Nature	Surface vacante	Loyers potentiels	Actifs inscrits programme de cession
2, place Ravezies et rue Emile Counord à BORDEAUX (33000)	BUREAUX	135 m ²	22 950 €	NON
55, avenue Aristide Briand - 5, rue Barbès à MONTROUGE (92120)	BUREAUX	138 m ²	19 800 €	NON
40 Rue Gabriel Crie à MALAKOFF (92240)	BUREAUX	877 m ²	204 170 €	OUI
68, rue d'Hauteville à PARIS (75010)	BUREAUX	25 m ²	2 212 €	NON
74, rue du Château à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100)	BUREAUX	18 m ²	1 440 €	NON
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	415 m ²	60 947 €	OUI
Les Bureaux du Lac - Bordeaux Lac I - 4, rue Théodore Blanc Bât. I à BRUGES (33520)	BUREAUX	376 m ²	34 365 €	OUI
36, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	2 118 m ²	169 449 €	OUI
1/3, rue des Remparts à NOISY-LE-GRAND (93160)	BUREAUX	271 m ²	34 780 €	OUI
87, rue Nationale à LILLE (59000)	BUREAUX	72 m ²	0 €	NON
ZAC de Metz - 3, rue du Petit Robinson Bât. E à JOUY-EN-JOSAS (78350)	BUREAUX	143 m ²	22 330 €	OUI
52/58, avenue Aristide Briand à BAGNEUX (92220)	BUREAUX	70 m ²	19 900 €	NON
87/89, rue du Gouverneur Général Eboué à ISSY-LES-MOULINEAUX (92130)	BUREAUX	159 m ²	54 920 €	OUI
9/10, Porte de Neuilly à NOISY-LE-GRAND (93160)	BUREAUX	364 m ²	45 980 €	OUI
12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	1 650 m ²	211 674 €	OUI
8, rue de la Garde à NANTES (44000)	BUREAUX	523 m ²	36 610 €	OUI
ZAC du Bois Briand - 3bis, rue d'Athènes à NANTES (44000)	BUREAUX	171 m ²	13 680 €	OUI
1, allée de Londres à VILLEJUST (91140)	BUREAUX	326 m ²	32 600 €	OUI
33, rue Benoît Malon à SURESNES (92150)	BUREAUX	87 m ²	23 280 €	NON
Parc des Sept Deniers - 78, Chemin des Sept Deniers à TOULOUSE (31000)	BUREAUX	86 m ²	10 320 €	NON
13, rue Paulin Talabot à TOULOUSE (31100)	BUREAUX	1 938 m ²	213 180 €	OUI
13, avenue Morane Saulnier à VELIZY-VILLACOUBLAY (78140)	BUREAUX	2 662 m ²	399 500 €	OUI
59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	BUREAUX	1 514 m ²	241 152 €	OUI
24/32, avenue de l'Epi d'Or à VILLEJUIF (94800)	ACTIVITE	2 279 m ²	190 020 €	NON
26, rue Anatole France à LEVALLOIS-PERRET (92300)	BUREAUX	396 m ²	141 480 €	NON
4/6, rue Sadi Carnot à BAGNOLET (93170)	BUREAUX	589 m ²	101 950 €	OUI
182, avenue Charles de Gaulle à NEUILLY-SUR-SEINE (92200)	BUREAUX	55 m ²	30 580 €	OUI
ZAC de Feuilly - 284, avenue Alexandre Borodine	BUREAUX	143 m ²	20 090 €	NON
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot Bât. B3 à SAINT-PRIEST (69800)	BUREAUX	112 m ²	21 269 €	NON
75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (2 ^{ème}) à BALMA (31130)	BUREAUX	410 m ²	53 300 €	NON
11-21, avenue du Maréchal Juin à CARRIERES SUR SEINE (78420)	COMMERCES	162 m ²	44 495 €	NON
Total		18 284 m²	2 478 423 €	

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes au 31/12/2014 (hors places de parkings), peut ainsi être estimé à 2 478 423 euros sur l'ensemble du patrimoine.

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 2014, diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux.

Provisions pour créances douteuses

Au titre de l'exercice 2014, le montant de la dotation des provisions pour créances douteuses constituée dans les comptes, s'élève au 31 décembre 2014 à la somme totale de 370.032,86 euros (contre 255 466,24 euros au 31/12/2013).

Ces provisions correspondent à différents dossiers contentieux pour lesquels des actions judiciaires ont été engagées.

Cette dotation annuelle représente 1,26 % des loyers facturés contre 0,86 % en 2013.

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 Laffitte Pierre.

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 322 355,42 € en 2014 (contre 224 127,19 € en 2013). 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 euros, et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

La provision représente ainsi au 31 décembre 2014 un montant total de 4 925 610,41 euros.

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

En 2014, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 1 782 150,28 euros (contre 1 550 225,11 euros en 2013), 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

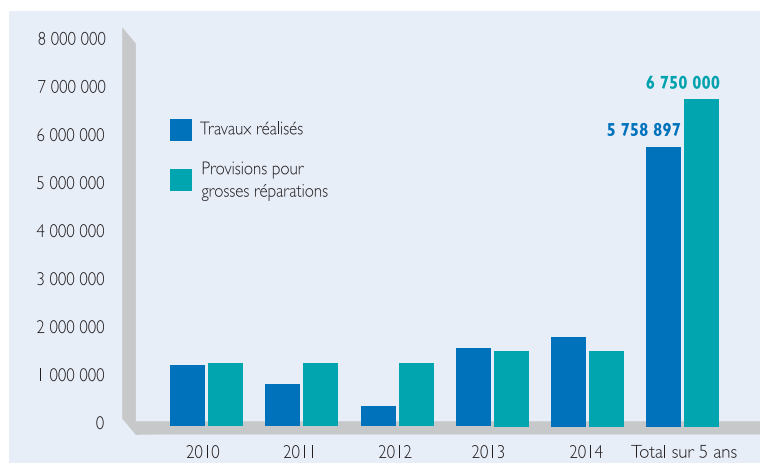
Grosses réparations

Immeubles	Montants en €	Nature des travaux
6/8, rue Eugène Oudiné à PARIS (75013)	12 398,40	
20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8 à PUTEAUX (92800)	124 033,50	Réfection partielle de l'étanchéité
21, avenue de Colmar à RUEIL-MALMAISON (92500)	6 820,00	
68, rue d'Hauteville à PARIS (75010)	22 230,28	
36, rue Jacques Babinet à TOULOUSE (31100)	279 335,00	Travaux de mise aux normes
1/3, rue des Remparts à NOISY-LE-GRAND (93160)	6 516,50	
52/58, avenue Aristide Briand à BAGNEUX (92220)	94 730,00	Remboursement travaux locataire
9/10, Porte de Neuilly à NOISY-LE-GRAND (93160)	191 111,29	Rénovation du 5 ^{ème} étage
12, rue Michel Labrousse - Bât. 7 à TOULOUSE (31100)	759 134,59	Rénovation de l'actif
13, rue Paulin Talabot à TOULOUSE (31100)	-35 249,83	Régularisation de travaux antérieurs
59, boulevard Vivier Merle à LYON (69003)	20 236,49	
ZA de la Pesselière - I, rue de Vaucanson - Bât. A à MIONS (69780)	250 621,06	Travaux d'aménagement
ZAC de Feuilley - 284, avenue Alexandre Borodine - Bât. A et B à SAINT-PRIEST (69800)	10 000,00	
Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B3 à SAINT-PRIEST (69800)	40 233,00	
Total	1 782 150,28	

Montrouge (92) • 55 avenue Aristide Briand



Travaux et provisions pour grosses réparations en euros



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, les travaux immobilisés se sont élevés à 49.591,39 € et ont porté sur la climatisation de l'immeuble de .

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.

Compte tenu des conditions de financement et des opportunités du marché immobilier, la Société de Gestion, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'assemblée générale des associés, a décidé de porter le montant de l'emprunt de 30 à 50 M€. Cette extension a été régularisée le 13 décembre 2010.

Cette tranche complémentaire de 20 M€ a été conclue aux mêmes conditions à l'exception de la marge qui est de 1,40 %. Sur l'ensemble du crédit, la marge ressort à 1,97 % et la commission de non-utilisation à 0,985 %. L'échéance est le 22 juillet 2015. L'option retenue est le refinancement de la dette d'ici à cette date.

Au 31.12.2014, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale	50 000 000,00 €
Montant tiré au 31.12.2014	13 000 000,00 €
Date du dernier tirage	10/12/14
Intérêts sur tirage 2014	49 999,89 €
Commissions de non-utilisation 2014	474 222,79 €
Intérêts CAP	255 814,24 €
Montant moyen tiré en 2014	2 397 260,27 €
Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP)	2,09%
Taux moyen annualisé global	1,56%
Ratio d'endettement	11,22%

*Mantes la Jolie (78)
23, rue Gambetta*



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

Informations requises par la réglementation	Calcul 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 "Profil de risques" en page 32
Restrictions à l'utilisation de l'effet de levier / effet de levier maximal	25 % du capital social soit 67,109,342 € au 31/12/2014
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 %*
Levier calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012*	111 %*
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 13 millions d'euros au 31/12/2014 sur un montant maximum de 50 millions d'euros).

Rappel des immeubles dont l'acquisition a été financée pour partie ou en totalité à crédit				
Immeubles	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 Realys" 20 bis, Jardin Boieldieu La Défense 8 92 800 Puteaux	23/07/09	14 020 204,00	7 000 000,00	175 000,00
13 avenue Morane Saulnier 78140 Velizy Villacoublay	25/11/10	13 900 000,00	12 000 000,00	300 000,00
"Le Concerto", 21 avenue de Colmar 92500 Rueil-Malmaison	23/06/11	14 335 000,00	1 368 802,57	34 220,06
Plaza 2 - 2, place Ravezies et rue Emile Counord 33000 Bordeaux	28/12/11	14 975 000,00	14 975 000,00	374 375,00
Fanfan la Tulipe - 40, rue Fanfan la Tulipe 92100 Boulogne-Billancourt	29/12/11	19 700 000,00	13 066 197,43	326 654,94
Total			48 410 000,00	1 210 250,00

Votre société de gestion a prévu de refinancer votre emprunt afin de profiter des conditions de marché actuelles.



Suresnes (92) • Bagatelle
4 bis, rue des Bourets

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014

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
PARIS						
Paris 8 ^{ème} - 40, avenue Hoche	01/01/01	Bureaux	657	2 820 306,82	0,00	2 820 306,82
Paris 8 ^{ème} - 32, avenue Georges V	01/01/01	Bureaux	310	1 410 153,41	0,00	1 410 153,41
Paris 8 ^{ème} - 2, rue de la Pépinière	18/12/14	Bureaux	555	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
Paris 9 ^{ème} - 20 bis, rue Lafayette	01/01/01	Bureaux	1 434	5 945 511,67	0,00	5 945 511,67
Paris 10 ^{ème} - 68, rue d'Hauteville	01/01/01	Bureaux	1 579	3 048 980,34	0,00	3 048 980,34
Paris 10 ^{ème} - 5, rue Alexandre Parodi	01/01/01	Bureaux	1 266	3 231 919,17	11 250,74	3 243 169,91
Paris 13 ^{ème} - 6/8 rue Oudiné	20/12/02	Bureaux	1 855	4 324 500,00	225 467,79	4 549 967,79
Paris 14 ^{ème} - C. C. Maine-Montp. - 66, bd du Montparnasse	01/01/01	Commerces	142	1 029 030,87	0,00	1 029 030,87
Paris 15 ^{ème} - 128, avenue Suffren	01/01/01	Commerces	436	2 225 755,65	0,00	2 225 755,65
Paris 16 ^{ème} - 135 rue de la Pompe	20/07/05	Bureaux	524	3 125 000,00	0,00	3 125 000,00
Paris 19 ^{ème} - Le Belvédère AD - 118/130, avenue Jean Jaurès	01/01/01	Bureaux	0	45 000,00	0,00	45 000,00
Total Paris			8 758	35 206 157,93	236 718,53	35 442 876,46
ÎLE DE FRANCE						
Carrières sur Seine (78) - 11/21, avenue du Maréchal Juin	02/08/07	Commerces	6 176	17 000 000,00	16 491,80	17 016 491,80
Jouy en Josas (78) - Le Bois de Jouy - ZAC de Metz	01/01/01	Bureaux	900	1 402 530,96	174 252,89	1 576 783,85
Mantes la Jolie (78) - 23, rue Gambetta	21/09/12	Commerce	3 125	5 500 000,00	0,00	5 500 000,00
Vélizy (78) - Le Pégoud - 13, avenue Morane Saulnier	01/01/01	Bureaux	2 662	5 823 552,46	0,00	5 823 552,46
Vélizy (78) - Le Nungesser - 13, avenue Morane Saulnier	01/01/01	Bureaux	715	1 366 959,57	0,00	1 366 959,57
Bièvres (91) - Burospace Antelia 3 - La Plaine de Gisy	01/01/01	Bureaux	1 611	1 737 918,80	0,00	1 737 918,80
Les Ulis (91) - Courtaboeuf - 1, allée de Londres	01/01/01	Bureaux	1 682	1 483 139,80	0,00	1 483 139,80
Asnières (92) - 163, quai du Docteur Dervaux	15/09/10	Bureaux	3 669	18 590 000,00	0,00	18 590 000,00
Bagneux (92) - Paris Sud - 52/58 avenue Aristide Briand	01/01/01	Bureaux	1 791	2 439 184,28	0,00	2 439 184,28
Boulogne (92) - 74, rue du Château	01/01/01	Bureaux	850	2 225 755,65	0,00	2 225 755,65
Boulogne (92) - Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni	01/01/01	Bureaux	1 174	3 201 429,36	0,00	3 201 429,36
Boulogne (92) - 40, rue Fanfan la Tulipe	29/12/11	Bureaux	3 415	19 700 000,00	0,00	19 700 000,00
Courbevoie (92) - 47/49 rue des Fauvelles	03/05/12	Bureaux	5 513	16 575 000,00	0,00	16 575 000,00
Issy les Moulineaux (92) - Technopolis B6 - 205, rue J.J. Rousseau	01/01/01	Bureaux	1 721	3 597 796,81	3 910,32	3 601 707,13
Issy les Moulineaux (92) - 87/89, rue du Général Félix Eboué	01/01/01	Bureaux	696	2 576 388,39	0,00	2 576 388,39
Levallois-Perret (92) - 26, rue Anatole France	01/01/01	Bureaux	1 631	5 312 051,63	229 093,64	5 541 145,27
Malakoff (92) - 60, rue Etienne Dolet	01/01/01	Bureaux	1 959	3 544 439,65	354 165,55	3 898 605,20
Malakoff (92) - 40 rue Gabriel Crié	01/01/01	Bureaux	877	2 042 816,83	260 409,62	2 303 226,45
Montrouge (92) - 55 avenue Aristide Briand	04/07/12	Bureaux	4 640	20 506 000,00	0,00	20 506 000,00
Neuilly sur Seine (92) - 182 avenue du Général de Gaulle	12/03/02	Bureaux	1 330	5 472 207,71	0,00	5 472 207,71

Expertise valeur de réalisation HD 2014	Expertise valeur de réalisation HD 2013	Valeur au m² en 2014	Frais d'acquisition 2013	Valeur de reconstitution 2014	Locataires
PARIS					
6 400 000,00	5 800 000,00	9 741,25	396 800,00	6 796 800,00	LA FONDATION DE FRANCE
2 450 000,00	2 200 000,00	7 903,23	151 900,00	2 601 900,00	BARCLAYS BANK PLC
9 700 000,00	0,00	17 477,48	601 400,00	10 301 400,00	CAFE AU DEPART, STARBUCKS COFFEE
9 350 000,00	9 350 000,00	6 520,22	579 700,00	9 929 700,00	MEDERIC PREVOYANCE
8 100 000,00	7 800 000,00	5 129,83	502 200,00	8 602 200,00	ASSOCIATION JEAN-COTXET, CANTOCHE PRODUCTION, COLICOPA COMMUNICATION, STEP SERV TRADING EUROPEAN PARTNERS, ALEXAUME, NEXT SLL, DIAMANT NOIR, DALLEGRIA TELESCRIBE, SCM D'HAUTEVILLE,
6 700 000,00	6 200 000,00	5 292,26	415 400,00	7 115 400,00	ASSOCIATION CIFOD PARIS EST
7 680 000,00	7 680 000,00	4 140,16	476 160,00	8 156 160,00	D.R.J.S. D'ILE DE FRANCE, E.N.S.O.S.P.
2 350 000,00	2 250 000,00	16 549,30	145 700,00	2 495 700,00	I.2.3.
3 850 000,00	3 600 000,00	8 830,28	238 700,00	4 088 700,00	MONOP
5 150 000,00	4 800 000,00	9 828,24	319 300,00	5 469 300,00	MARIE CLEMENCE
80 000,00	85 000,00	0,00	4 960,00	84 960,00	
61 810 000,00	49 765 000,00		3 832 220,00	65 642 220,00	
ÎLE DE FRANCE					
15 100 000,00	14 900 000,00	2 444,95	936 200,00	16 036 200,00	DISTRIBUTION CASINO FRANCE, CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL, BRICO CARRIERES, HAIR CATELAINES, PHARMACIE LENOIR, WELDOM, ANTARES IMMOBILIER, BERGOUNHON OPTIC, PRESSING MONT-VERT, 162 m² disponibles
1 450 000,00	1 500 000,00	1 611,11	89 900,00	1 539 900,00	EXOSEC, CALIFIMMO, HAPROXY, 143 m² disponibles
5 700 000,00	5 500 000,00	1 824,00	353 400,00	6 053 400,00	MONOPRIX EXPLOITATION
4 800 000,00	7 150 000,00	1 803,16	297 600,00	5 097 600,00	disponible
1 067 000,00	1 267 000,00	1 492,31	66 154,00	1 133 154,00	ECITELECOM, NOVACYT, 1 247 m² disponibles
1 600 000,00	1 750 000,00	993,17	110 400,00	1 710 400,00	MBO FRANCE, EVEA GROUP, DESMARET,
1 850 000,00	1 850 000,00	1 099,88	127 650,00	1 977 650,00	MRF AGENCE MEL, FIDELIS, ZIEHM IMAGING FRANCE, HUB ONE MOBILITY, PMS PRESENCE MICRO SYSTÈME, 326 m² disponibles
14 430 000,00	15 600 000,00	3 932,95	995 670,00	15 425 670,00	EIFFAGE
3 550 000,00	4 150 000,00	1 982,13	244 950,00	3 794 950,00	ALSOFT GEO CONCEPT, ERGELIS
3 500 000,00	3 400 000,00	4 117,65	241 500,00	3 741 500,00	DOUBLE PRECISION, GMT PRODUCTIONS, MARTANGE PRODUCTION, DIGITAL POSTPRODUCTION
4 800 000,00	5 200 000,00	4 088,59	331 200,00	5 131 200,00	PROSODIE
21 800 000,00	21 100 000,00	6 383,60	1 504 200,00	23 304 200,00	COLAS
19 100 000,00	19 000 000,00	3 464,54	1 317 900,00	20 417 900,00	PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES
6 100 000,00	6 100 000,00	3 544,45	420 900,00	6 520 900,00	I7 JUIN MEDIA
3 000 000,00	3 000 000,00	4 310,34	207 000,00	3 207 000,00	SEEBURGER FRANCE, ACCA, SPS, 159 m² disponibles
9 100 000,00	8 950 000,00	5 579,40	627 900,00	9 727 900,00	NEXMOVE, HANS CONTRÔLE CONSEIL HCC, ASTONWOOD, ND CONSEIL, 396 m² disponibles
5 850 000,00	5 850 000,00	2 986,22	403 650,00	6 253 650,00	ATELIER BELLET DE PINA, AREPA, INEO RAIL, DDPJ 92 (MINISTÈRE ECONOMIE), ETS PUBLIC GENES, KURY INGENIERIE
1 900 000,00	2 050 000,00	2 166,48	131 100,00	2 031 100,00	disponible
22 000 000,00	21 600 000,00	4 741,38	1 518 000,00	23 518 000,00	BQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS, MSC CROCIERE, CBRE AGENCY, SITEL, STIME, SPRAYING SYSTEMS FRANCE, 138 m² disponibles
8 000 000,00	8 200 000,00	6 015,04	552 000,00	8 552 000,00	E MEDIA, WILLIS LIMITED, WILLIS LIMITED, TVK MOL CHEM, CAPEX INVESTMENT, WORLD LP GAS ASSOCIATION, LAS FRANCE, CELLMARK FRANCE, LUZINAY INNOVATION, SILKROAD TECHNOLOGY

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014 (suite)

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
ILE DE FRANCE (SUITE)						
Neuilly sur Seine (92) - 122, avenue Charles de Gaulle	31/07/07	Bureaux	610	3 830 000,00	0,00	3 830 000,00
Plessis Robinson (92) - Gay Lussac - 18/22 rue Edouard Herriot	01/01/01	Bureaux	2 746	2 698 347,61	359 223,91	3 057 571,52
Puteaux (92) - Tour Franklin - 100/101, terrasse Boieldieu	23/04/07	Bureaux	1 235	5 818 000,00	613 543,70	6 431 543,70
Puteaux (92) - Le Réaltys - 20 bis, Jardin Boieldieu	22/07/09	Bureaux	2 498	12 687 500,00	0,00	12 687 500,00
Rueil Malmaison (92) - Le Concerto - 21, avenue de Colmar	23/06/11	Bureaux	2 959	14 335 000,00	0,00	14 335 000,00
Suresnes (92) - Alfred Nobel - 4, rue Marcel Monge	01/01/01	Bureaux	1 357	3 014 679,32	0,00	3 014 679,32
Suresnes (92) - 33, rue Benoît Malon	01/01/01	Bureaux	894	1 463 510,57	0,00	1 463 510,57
Suresnes (92) - Bagatelle - 4 bis, rue des Bourets	13/10/14	Bureaux	2 404	13 500 000,00	0,00	13 500 000,00
Velizy (92) - 13, avenue Morane Saulnier	15/09/10	Bureaux	5 119	13 900 000,00	0,00	13 900 000,00
Bagnolet (93) - Le Carnot 2 - 4/6, rue Sadi Carnot	01/01/01	Bureaux	1 792	2 591 633,29	488 641,56	3 080 274,85
Montreuil sous Bois (93) - Le Méliès - 259, rue de Paris	01/01/01	Bureaux	1 484	1 897 990,26	158 543,32	2 056 533,58
Noisy le Grand (93) - Maille Nord - 9/10 Porte de Neuilly	01/01/01	Bureaux	2 688	4 680 184,83	0,00	4 680 184,83
Noisy le Grand (93) - Portes de Paris - 1/3, rue du Rempart	01/01/01	Bureaux	1 048	1 295 816,65	0,00	1 295 816,65
Cachan (94) - Bureaux de L'Aqueduc - 18, avenue Carnot	01/01/01	Bureaux	2 891	5 107 042,08	21 037,60	5 128 079,68
Villejuif (94) - Parc Epi d'Or - 24/32, avenue de L'Epi d'Or	01/01/01	Locaux d'activité	5 173	2 942 266,03	98 339,88	3 040 605,91
Total Ile de France			81 035	229 859 142,54	2 777 653,79	232 636 796,33
PROVINCE						
Mulhouse (68) - Alfred Nobel - Cour des Maréchaux	01/01/01	Commerces	1 401	4 764 031,79	0,00	4 764 031,79
Total Alsace Lorraine			1 401	4 764 031,79	0,00	4 764 031,79
Bordeaux le Lac (33) - Bureaux du Lac - 4, rue Théodore Blanc	01/01/01	Bureaux	1 172	762 245,09	48 053,12	810 298,21
Bordeaux (33) - Le Piazza 2 - 2, place Ravezies	28/12/11	Bureaux	6 015	14 975 000,00	0,00	14 975 000,00
Mérignac (33) - Parc Kennedy - 5, avenue Rudolf Diesel	01/01/01	Bureaux	903	548 816,46	142 286,16	691 102,62
Mérignac (33) - Parc Château Rouquey - 14, rue Euler	01/01/01	Bureaux	700	396 367,44	81 887,83	478 255,27
Total Aquitaine			8 790	16 682 428,99	272 227,11	16 954 656,10

Expertise valeur de réalisation HD 2014	Expertise valeur de réalisation HD 2013	Valeur au m² en 2014	Frais d'acquisition 2013	Valeur de reconstitution 2014	Locataires
ÎLE DE FRANCE (SUITE)					
3 950 000,00	3 800 000,00	6 475,41	272 550,00	4 222 550,00	SOCIETE GENERALE
3 400 000,00	3 300 000,00	1 238,16	234 600,00	3 634 600,00	COMPTEURS FARNIER, METRON EUROPE
6 200 000,00	6 000 000,00	5 020,24	427 800,00	6 627 800,00	THE NPD GROUP INC
16 500 000,00	15 900 000,00	6 605,28	1 138 500,00	17 638 500,00	IFPASS
14 100 000,00	14 100 000,00	4 765,12	972 900,00	15 072 900,00	AGFA GRAPHICS, VOSSLOH COGIFER
4 400 000,00	4 375 000,00	3 242,45	303 600,00	4 703 600,00	SOGITEC
2 800 000,00	2 700 000,00	3 131,99	193 200,00	2 993 200,00	CPL AROMAS FRANCE, ARCHITECTES ASSOCIES, BOLKA INTERNATIONAL TRADING, COFISEM, 87 m² disponibles
13 500 000,00	0,00	5 615,64	931 500,00	14 431 500,00	HYPNOTIC, NATURALIA, AQUA PAMPLEMOOS 2, BOUL OPTIC, NOMEKO, HAIR BAGATELLE, CAMAIEU, SUB BAGATELLE, LES RIVES D'ANTAN, FROMENTIER MAGASINS, PHOTOMATON, AU BUREAU SURESNES, CPH IMMOBILIER, OKAIDI, MONOPRIX EXPLOITATION
14 000 000,00	14 000 000,00	2 734,91	868 000,00	14 868 000,00	ASSOCIATION ACMS, CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION
3 600 000,00	3 600 000,00	2 008,93	248 400,00	3 848 400,00	DEPARTEMENT-SEINE ST-DENIS, FINEGEST, ETHIQUABLE COOPERATIVE, ARETEC, OPENSYS TELECOM, OUMMA MEDIA, 589 m² disponibles
3 200 000,00	3 650 000,00	2 156,33	220 800,00	3 420 800,00	L'ASSOCIATION VACANCES OUVERTES, KEOPS, GLOBAL IMAGING ON LINE, ETS PUBLIC CNAMTS
3 600 000,00	3 600 000,00	1 339,29	248 400,00	3 848 400,00	FORECOMM, URSA FRANCE, FINDUS FRANCE, VIVAGO, 364 m² disponibles
1 500 000,00	1 600 000,00	1 431,30	103 500,00	1 603 500,00	SIMONSSVOSS TECHNOLOGIES, PI SERVICES, 271 m² disponibles
7 550 000,00	7 400 000,00	2 611,55	520 950,00	8 070 950,00	DRIAF ILE DE FRANCE, LOCALEYES, BCA EXPERTISE, MUNDO READER
4 000 000,00	4 300 000,00	773,25	276 000,00	4 276 000,00	BECKER SEA, ETS MARCEL LEBLANC, ARN, UNION TECHNIQUE DU BATIMENT, PBS PROFESSIONAL & BROADCAST, INTERPLAST FRANCE DECOPACK, 2 279 m² disponibles
256 997 000,00	246 442 000,00		17 437 974,00	274 434 974,00	
PROVINCE					
7 250 000,00	7 200 000,00	5 174,88	500 250,00	7 750 250,00	CL DISTRIBUTION, I.2.3., PAUL, 5 A SEC, MAILLE SOUPLE, CFCR, DEVRED, D'EXPLOITATION LA PERLE, COMEGA, MARECHAUX COIFFURE, VETSOCA, RIU AUBLET ET CIE, RS DIFFUSION, BDK DEVELOPPEMENT, NICOLAS, CAFAN, MEDJAI, SEIZE, A ET J, JUNIOR VISION, VICTORIA, DAMART, ALDO EXPRESS, RS DIFFUSION, ATTRAKTIVE, SHOW COLAT, WBG, EMC, L'ATELIER VELO, V2M, JULIA, PUNT ROMA
7 250 000,00	7 200 000,00		500 250,00	7 750 250,00	
850 000,00	950 000,00	725,26	58 650,00	908 650,00	ABB, BUREAU ALPES CONTROLES, GESAQUITAIN, BG PARTNERS, 376 m² disponibles
15 000 000,00	15 000 000,00	2 493,77	1 035 000,00	16 035 000,00	APRIA RSA, BNP PARIBAS, SOCIETE ABP GESTION, BPIFRANCE FINANCEMENT, RESTO RAVEZIES, LA VILLE DE BORDEAUX, FAFIH, INTERACTION GIRONDE, 135 m² disponibles
1 050 000,00	1 100 000,00	1 162,79	72 450,00	1 122 450,00	CABINET JACQUES, ALOHA, DEF, DIAB, NEXTGEN RH, CASINO RESTAURATION
700 000,00	840 000,00	1 000,00	48 300,00	748 300,00	SYSTRA
17 600 000,00	17 890 000,00		1 214 400,00	18 814 400,00	

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2014 (suite)

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
PROVINCE (SUITE)						
Nantes (44) - Le Bois Briand - 8, rue de la Garde	01/01/01	Bureaux	727	434 479,70	0,00	434 479,70
Nantes (44) - Le Delta - 3 bis, rue d'Athènes	01/01/01	Bureaux	870	533 571,56	0,00	533 571,56
Total Bretagne Pays de Loire			1 597	968 051,26	0,00	968 051,26
Rouen (76) - 27, rue de la République	01/01/01	Commerces	259	434 479,70	0,00	434 479,70
Total Haute Normandie			259	434 479,70	0,00	434 479,70
Balma (31) - 75, rue Saint-Jean	27/07/07	Bureaux	1 611	3 780 000,00	26 168,69	3 806 168,69
Toulouse (31) - 2, boulevard de Strasbourg	01/01/01	Bureaux	908	1 219 592,14	0,00	1 219 592,14
Toulouse (31) - Basso Cambo - 12, rue Michel Labrousse	01/01/01	Bureaux	1 650	1 646 449,39	99 459,79	1 745 909,18
Toulouse (31) - 78, chemin des Septs Deniers	01/01/01	Bureaux	931	800 357,34	0,00	800 357,34
Toulouse (31) - 13, rue Paulin Talabot	01/01/01	Bureaux	2 354	2 103 796,44	0,00	2 103 796,44
Toulouse le Lac (31) - 36, rue Jacques Babinet	01/01/01	Bureaux	2 921	1 417 775,86	30 060,00	1 447 835,86
Toulouse-Labege (31) - 12, avenue de l'Occitane	01/01/01	Bureaux	779	472 591,95	0,00	472 591,95
Toulouse (31) - 19 rue d'Alsace-Lorraine	06/02/13	Bureaux	681	9 200 000,00	0,00	9 200 000,00
Total Midi Pyrénées			11 835	20 640 563,12	155 688,48	20 796 251,60
Lille (59) - 87, rue Nationale	01/01/01	Bureaux	827	777 489,99	0,00	777 489,99
Villeneuve d'Ascq (59) - 27, allée du Chargement	01/01/01	Bureaux	1 918	1 875 122,91	476 261,94	2 351 384,85
Villeneuve d'Ascq (59) - Technoparc des Prés - 33, allée Lavoisier	01/01/01	Bureaux	615	518 326,66	0,00	518 326,66
Total Nord Pas-de-Calais			3 360	3 170 939,56	476 261,94	3 647 201,50
Vallauris (06) - Parc Sophia Antipolis - 2323, chemin Saint Bernard	01/01/01	Bureaux	698	655 530,77	0,00	655 530,77
Aix-en-Provence (13) - Le Cézanne - 155, rue Louis de Broglie	01/01/01	Bureaux	990	1 299 196,44	0,00	1 299 196,44
Aix-en-Provence (13) - Le Décisium - 1, rue Mahatma Gandhi	01/01/01	Bureaux	1 130	1 474 368,90	10 279,64	1 484 648,54
Aix en Provence (13) - Le Roy René - 24, boulevard du Roi René	01/01/01	Complexes touristiques hôteliers	638	4 192 347,98	0,00	4 192 347,98
Marseille (13) - Zac de Bonneveine - 82 avenue de Hambourg	01/01/01	Bureaux	3 010	2 942 266,03	1 696 105,77	4 638 371,80
Total Provence - Alpes Côte d'Azur			6 466	10 563 710,12	1 706 385,41	12 270 095,53
Lyon 3 ^{ème} - Le Gemellyon - 59, boulevard Vivier Merle	01/01/01	Bureaux	3 441	3 614 566,20	529 551,64	4 144 117,84
Lyon 3 ^{ème} - Le Bonnel - 20 rue de la Villette	27/09/06	Bureaux	3 695	12 720 201,60	2 294,40	12 722 496,00
Mions (69) - Bâtiments A et B - 1, rue Vaucanson	28/07/05	Locaux d'activité	3 659	3 080 000,00	51 521,48	3 131 521,48
Mions (69) - Bâtiment H - 2, rue Vaucanson	13/09/06	Locaux d'activité	1 247	1 498 000,00	0,00	1 498 000,00
Saint-Didier au Mont d'Or (69) - 2 rue Claude Chappe	01/04/04	Bureaux	1 622	1 435 000,00	0,00	1 435 000,00
Saint-Priest (69) - Europarc Bât. 3 - 2, place Berthe Morisot	28/12/07	Bureaux	2 123	4 778 142,86	13 841,00	4 791 983,86
Courchevel (73) - Mercure - Le Jardin Alpin	01/01/01	Complexes touristiques hôteliers	874	823 224,69	0,00	823 224,69
Morzine (74) - Lav Avoriaz	1/01/01	Complexes touristiques hôteliers	6 423	9 914 102,89	2 500 072,59	12 414 175,48
Saint-Priest (69) - 284 avenue Alexandre Borodine	11/03/08	Bureaux	3 100	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00
Total Rhône-Alpes			26 184	44 863 238,24	3 097 281,11	47 960 519,35
Total général			149 685	367 152 743,25	8 722 216,37	375 874 959,62

Expertise valeur de réalisation HD 2014	Expertise valeur de réalisation HD 2013	Valeur au m² en 2014	Frais d'acquisition 2013	Valeur de reconstitution 2014	Locataires
PROVINCE (SUITE)					
550 000,00	620 000,00	756,53	34 100,00	584 100,00	ELIOR ENTREPRISES, MELODIE, 523 m² disponibles
700 000,00	800 000,00	804,60	43 400,00	743 400,00	DAIKIN AIRCONDITIONING, GESCOMIM, 171 m² disponibles
1 250 000,00	1 420 000,00		77 500,00	1 327 500,00	
530 000,00	530 000,00	2 046,33	36 570,00	566 570,00	MULDER & ASSOCIES
530 000,00	530 000,00		36 570,00	566 570,00	
2 850 000,00	3 250 000,00	1 769,09	196 650,00	3 046 650,00	GARDIENAGE ECLIPSE SURETE, PITCH PROMOTION, 410 m² disponibles
2 800 000,00	2 700 000,00	3 083,70	193 200,00	2 993 200,00	BARCLAYS BANK PLC
2 000 000,00	1 950 000,00	1 212,12	138 000,00	2 138 000,00	disponible
1 300 000,00	1 300 000,00	1 396,35	89 700,00	1 389 700,00	CHRYSO, PROVALE, , FINANCIERE CLIMATER, LES AUTOMATISMES APPLIQUES, EUROVIA MANAGEMENT SNC, 86 m² disponibles
2 300 000,00	2 950 000,00	977,06	158 700,00	2 458 700,00	DREAM, PUBLIC CONSEIL GENERAL HAUTE GARONNE
1 450 000,00	1 850 000,00	496,41	100 050,00	1 550 050,00	COMPLETEL, MAKINA CORPUS, CONSTRUCTYS OPCA, 2 118 m² disponibles
650 000,00	650 000,00	834,40	44 850,00	694 850,00	IFAG
10 200 000,00	9 250 000,00	14 977,97	703 800,00	10 903 800,00	NAF NAF
23 550 000,00	23 900 000,00		1 624 950,00	25 174 950,00	
1 200 000,00	1 150 000,00	1 451,03	82 800,00	1 282 800,00	THERAFORM, VIVERIS SYSTEMES, AFDAS, CEPRO, IZIMMO
2 500 000,00	2 650 000,00	1 303,44	172 500,00	2 672 500,00	BUREAU VERITAS
750 000,00	750 000,00	1 219,51	51 750,00	801 750,00	S.N.E. SANELEC
4 450 000,00	4 550 000,00		307 050,00	4 757 050,00	
1 000 000,00	1 050 000,00	1 432,66	69 000,00	1 069 000,00	ELSYS DESIGN SA
1 650 000,00	1 550 000,00	1 666,67	113 850,00	1 763 850,00	ENVIRON FRANCE
1 950 000,00	1 950 000,00	1 725,66	134 550,00	2 084 550,00	CECIMA, EGIS FRANCE, GIRUS, ARICAD, GRAITEC FRANCE
8 184 000,00	7 590 000,00	12 827,59	564 696,00	8 748 696,00	SNHM
4 600 000,00	4 850 000,00	1 528,24	317 400,00	4 917 400,00	GROUPAMA SUPPORTS ET SERVICES
17 384 000,00	16 990 000,00		1 199 496,00	18 583 496,00	
6 875 000,00	6 375 000,00	1 997,97	474 375,00	7 349 375,00	ANTEOR, GFK KYNETEC FRANCE, MIPOS, SFD, TEAMSQUARE, IONIS GROUPE, TRICOMPETENCES, GROUPE LEGRAND, 1 514 m² disponibles
15 300 000,00	13 650 000,00	4 140,73	1 055 700,00	16 355 700,00	ATEAC, BIRD & BIRD AARPI, BNP PARIBAS IMEX, ENEL GREEN POWER, KEOLIS, BNP PARIBAS, PHONE MARKETING RHONE ALPES, SNCF, VISION FUTURE, SYSTRA, CBRE AGENCY
3 000 000,00	3 150 000,00	819,90	207 000,00	3 207 000,00	PHARMA DOM
1 200 000,00	1 300 000,00	962,31	82 800,00	1 282 800,00	ENERIA
2 200 000,00	2 350 000,00	1 356,35	151 800,00	2 351 800,00	PHILAGRO FRANCE
4 000 000,00	3 800 000,00	1 884,13	276 000,00	4 276 000,00	PHOENIX CONTACT, ECO EMBALLAGES, AUXITEC INDUSTRIE, PENELOPE, 112 m² disponibles
1 400 000,00	1 400 000,00	1 601,83	96 600,00	1 496 600,00	SNHM
15 400 000,00	14 800 000,00	2 397,63	1 062 600,00	16 462 600,00	CLUB MEDITERRANEE
5 400 000,00	5 400 000,00	1 741,94	372 600,00	5 772 600,00	ABMI SUD-EST, ISOBASE, OSIATIS FRANCE, NEXT SYSTEM, 143 m² disponibles
54 775 000,00	52 225 000,00		3 779 475,00	58 554 475,00	
445 596 000,00	420 912 000,00		30 009 885,00	475 605 885,00	

Toulouse (31)
19 rue d'Alsace-Lorraine



Les résultats de l'exercice 2014

Le résultat comptable

Le résultat de l'exercice 2014 s'établit à 21.684.412,62 € soit 18,77 € par part de pleine jouissance au 31/12/14⁽²⁾ contre 22 028 240,03 euros soit 20,43 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2013.

Cette baisse du résultat est liée à la baisse des revenus locatifs que les acquisitions d'immeubles et la diminution concomitante des charges n'ont pas permis de compenser.

Dans ce contexte, les comptes font ressortir :

Au niveau des produits

- Une baisse des loyers passant de : 29 763 334,65 € en 2013 à 29 402 346,18 € en 2014, compte tenu de l'effet des franchises de loyers, de l'impact de l'évolution des valeurs locatives et du fait qu'en 2013, le résultat intégrait l'impact positif d'un contentieux gagné contre un locataire,
- des transferts de charges d'exploitation pour : 2 154 394,56 € (contre 4 556 923,98 € en 2013),
- des produits financiers pour 14 676,81 euros (contre 10 704,51 euros en 2013).

Au total, les produits de l'exercice ressortent à : 42 202 395,3 euros en 2014 contre 43 894 798,12 euros en 2013.

Au niveau des charges

L'évolution des charges en 2014 est contrastée avec :

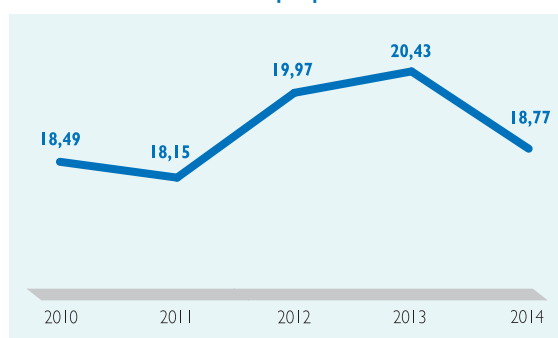
- Une hausse des charges immobilières passant de 11 116 002,28 € en 2013 à 11 992 700,06 € en 2014.

Cette hausse s'explique principalement par un volume accru de travaux couverts par la provision pour grosses réparations (+ 231 925,17 €) et par des charges refacturables aux locataires en progression (+ 1 173 302,13 €). Ces deux postes n'ont pas d'impact en terme de résultat. En revanche, les charges locatives non récupérables et les travaux d'entretien courant sont, au global, en diminution.

- Une diminution des charges d'exploitation passant de 9 768 541,79 € en 2013 à 7 745 188,92 € en 2014.

Les autres charges diminuent en raison du recul des commissions de souscription facturées à la SCPI par la Société de Gestion au titre de l'augmentation de capital, pour partie compensé par la hausse des frais d'acquisition

Evolution du résultat par part en euros sur 5 ans



	Montant global en €	Montant unitaire en €
Résultat 2014	21 684 412,62	18,77
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	2 922 526,83	2,53
Total distribuable	24 606 939,45	21,30
Total distribué	23 109 058,33	20,00
Montant mis en report à nouveau	1 497 881,12	1,30
Distribution de plus-value en 2014	0,00	0,00
Total distribué en 2014	23 109 058,33	20,00

et de cession d'immeubles en raison d'un volume de transactions accru. Ces deux postes n'ont pas d'impact sur le résultat car ils sont compensés par un compte transfert de charges pour être imputés sur des comptes et au bilan.

Hors ces éléments, la variation des charges d'exploitation (+ 55 064,31 €) est principalement liée aux pertes sur impayés locatifs dont la hausse est pour partie compensée par la maîtrise de diverses charges de structure. Il convient, en outre, de noter la prise en compte d'une provision pour redressement fiscal au titre de la taxe sur les bureaux (100 K€).

- Le recul des charges financières liées à l'emprunt passant de 982 014,02 € en 2013 à 780 093,70 € en 2014, compte tenu d'un niveau moyen de tirage inférieur sur l'année.

Au total, les charges de l'exercice ressortent à 20 517 982,68 euros en 2014 contre 21 866 558,09 euros en 2013.

La distribution

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé de répartir entre les associés la somme de 23 109 058,33 euros, soit 20,00 euros par part de pleine jouissance au

⁽²⁾ Soit 1 155 453 parts de pleine jouissance au 31/12/2014.

31/12/2014 contre 22 128 133,59 euros, soit 20,52 euros par part de pleine jouissance au titre de l'exercice précédent.

Compte tenu du montant des plus-values non distribuées accumulées au titre des exercices précédents, de la perspective d'amélioration de l'exploitation de votre SCPI et pour conforter ponctuellement le revenu versé, nous vous proposons de distribuer un montant de 2 € par part, prélevé sur ce poste.

Cette proposition fait l'objet d'une résolution spécifique. Il vous est par ailleurs proposé de ramener le report à nouveau à 1 497 881,12 euros par part au 31/12/2014, soit 1,30 euros au total. Le report à nouveau représente ainsi 0,77 mois de distribution 2014.

L'ensemble des réserves de votre Société, à savoir :

- le report à nouveau (1 497 881,12 €),
- les provisions pour grosses réparations (4 925 610,41 €),
- les plus-values sur cessions d'actifs (24 248 037,29 €)

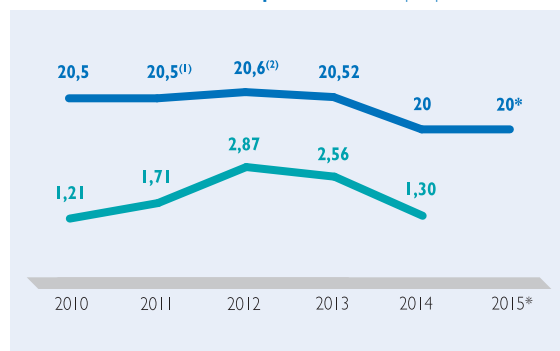
représente 30 671 528,82 € au 31/12/2014.

Ces réserves particulièrement significatives constituent un atout fort de votre SCPI pour affronter la conjoncture.



Vélizy (92)
13, avenue Morane Saulnier

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



Distribution par part (dividendes et plus-values)

Report à nouveau par part

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

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

* Revenu prévisionnel 2015 (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.

Expertise annuelle du patrimoine immobilier

Conformément aux obligations réglementaires, NAMI-AEW Europe a déterminé, à la clôture de l'exercice 2014, 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 augmente de 0,06 % et la valeur de reconstitution augmente de 0,74 % par rapport aux valeurs de 2013, compte tenu des valeurs retenues par l'expert et de l'impact des droits d'enregistrement passé 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 2014 à :

	2014	2014	Rappel 2013	Ecart
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part en €	en %
Valeur comptable	358 691 104,95	307,33	308,65	-0,43
Valeur de réalisation	433 337 755,74	371,29	371,05	0,06
Valeur de reconstitution	515 810 752,36	441,95	438,70	0,74

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 2014

Date de création de Laffitte Pierre	28 décembre 2000
Capital social au 31/12/2014	268 437 370 euros
Nombre de parts au 31/12/2014	1 167 119 parts
Capitalisation au 31/12/2014 (sur la base du prix d'exécution net vendeur)	431 834 030 euros
Répartition du capital (en pourcentage du nombre de parts)	62,81 % personnes physiques 37,19 % personnes morales
Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques	44 554 euros
Nombre d'associés au 31/12/2014	6 259
Taux de parts en attente de cession (pourcentage de la capitalisation)	0,14 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	23 917

Marché primaire

Point sur la troisième augmentation de capital

Il est rappelé que la Société de Gestion a procédé à la réouverture du capital de la SCPI Laffitte Pierre le 31 octobre 2012 et a décidé d'augmenter le capital de la société de 28 048 960 euros, assorti d'une prime d'émission de 21 951 360 €.

Rueil-Malmaison (92)
Le Concerto • 21, avenue de Colmar



Le 31 janvier 2014, la Société de Gestion a procédé à la clôture de la troisième augmentation de capital de la SCPI Laffitte Pierre après avoir collecté la somme de 50 000 320 euros (prime d'émission incluse) représentant 121 952 parts.

Le capital social de Laffitte Pierre ressort ainsi depuis le 31 janvier 2014 à 268 437 370 euros divisé en 1 167 119 parts sociales de 230 euros de nominal.

La rémunération totale de la société de gestion au titre de cette troisième augmentation de capital s'étant déroulée du 31 octobre 2012 au 31 janvier 2014 s'établit à 5.083.032,53 TTI se décomposant comme suit :

- au titre de l'exercice 2012 : 308 811,57 € TTI,
- au titre de l'exercice 2013 : 3 534 088,02 € TTI,
- au titre de l'exercice 2014 : 1 240 132,94 € TTI.

Marché secondaire

La société de gestion procède 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 sont établis hors droit d'enregistrement et commission de cession.

Au total sur l'année 2014, 23 917 parts ont été échangées (dont 23 828 lors des confrontations) à un prix moyen unitaire net vendeur de 368,89 € et de 411,51 € frais inclus représentant un volume de capitaux de 8 822 678 euros hors frais (contre 8 447 922 € en 2013).

Ces éléments traduisent à la fois le bon fonctionnement du marché des parts et le recul du volume de parts proposé à la vente compte tenu des performances de ce support de placement.

Evolution du capital en euros

Année	Montant du capital nominal au 31/12 en €	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 HT de la société de gestion (en augmentation de capital)	Prix de souscription et/ou d'acquisition frais inclus au 31/12
2010	203 474 790	-	884 673	5 291	-	408,49
2011	222 341 460	33 221 745	966 702	5 757	-(1)	405,00
2012	242 092 480(2)	34 816 015(3)	1 052 576	6 114	5 525 005,95(4)	410,00
2013	262 212 650(5)	35 866 390	1 140 055	6 253	3 720 398,81(5)	410,00
2014	268 437 370	11 096 240	1 167 119	6 259	1 240 132,94(5)	412,84

(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 € au titre de la 2^{ème} augmentation de capital et 3 037 690 € au titre de la 3^{ème} augmentation de capital en cours à cette date.

(4) Au titre des 2^{ème} et 3^{ème} augmentation de capital.

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

Evolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées	Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} janvier 2014	Demandes de cessions en suspens(1)	Rémunération de la gérance sur les cessions en € HT(2) ou TTI
2010	68 778	7,77	624	243 264,00
2011	31 938	3,30	5 216	76 215,28
2012	29 176	2,77	2 991	117 614,78
2013	22 942	2	4 278	45 087,46
2014	23 917	2,10	1 602	87 681,67

(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.

Evolution du prix de la part en euros

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier; frais inclus	323,58	408,49	407,27	411,72	410,61	412,84
Dividende versé au titre de l'année	20,50	20,50(1)	20,60(2)	20,52	20	20*
Rentabilité de la part en pourcentage(3)/ DVM	6,33	5,02	5,06	5,00	4,87	
Report à nouveau cumulé par part(4)	1,21	1,71	2,87	2,56	1,30	

(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) soit le DVM.

(4) Après distribution.

* Revenu prévisionnel 2015 (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 2014 (hors gré à gré) en euros

Période	Prix moyen net vendeur	Prix moyen acquéreur frais inclus
1 ^{er} trimestre	368	410,61
2 ^{ème} trimestre	368	410,61
3 ^{ème} trimestre	369,33	412,09
4 ^{ème} trimestre	370	412,84
Prix moyen 2014	368,89	411,60
Rappel prix d'exécution au 31.12.2014	370	412,84

Indicateurs de performance au 31/12/2014
(source NAMI-AEW Europe)

Taux de rentabilité interne (TRI) ⁽¹⁾	sur 5 ans	9,01 %
	sur 10 ans	10,34 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM) ⁽²⁾	sur 2014	4,87 %
dont quote-part de plus-values dans la distribution 2014	-	
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2014		5,92 %
Variation du prix moyen de la part ⁽³⁾	sur 2014	0,14 %

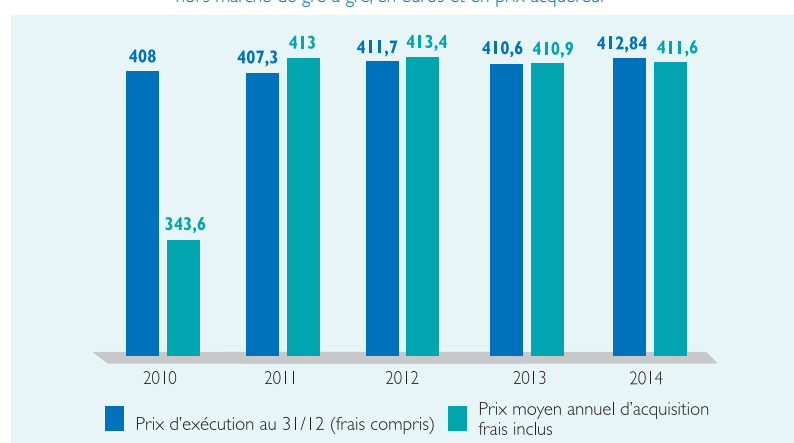
⁽¹⁾ Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, 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.

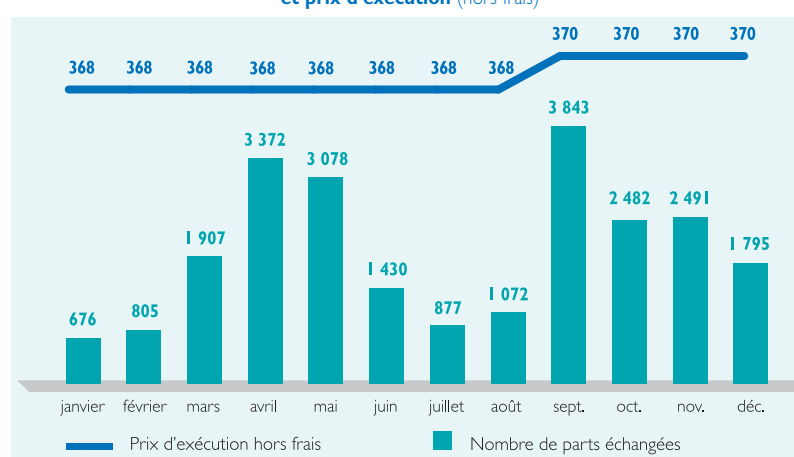
⁽³⁾ La variation du prix moyen de la part se détermine par la division : (i) de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Prix moyen annuel de transaction
hors marché de gré à gré, en euros et en prix acquéreur



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



Montrouge (92)
55 avenue Aristide Briand



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 2014 :

- Monsieur Alain BOURDEAU,
- PREPAR VIE (représentée par Monsieur Gilles ZAWADZKI).

Ces membres se sont portés candidats pour un nouveau mandat.

Par ailleurs, la Société de Gestion a enregistré la candidature à un poste de membre du Conseil de SC ADM LAB.

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de dix-sept et que le nombre de membres effectif est de seize à ce jour.

Nous vous précisons ainsi que trois postes sont à pourvoir pour deux demandes de renouvellement et une nouvelle candidature reçue 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 la galerie commerciale située à Suresnes (92).

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.

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").

A 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. 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 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. 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, 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. A 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.

Profil de risques

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

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

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

Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. A ce titre, Laffitte Pierre investit

principalement en immeuble de bureaux mais peut se diversifier sur des locaux commerciaux ou d'activités et de résidences hôtelières. De la même manière, la SCPI investit principalement dans des immeubles situés en Ile-de-France mais peut se diversifier dans les principales métropoles régionales.

Le risque lié à la liquidité : c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI Laffitte Pierre ne garantit pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une dure longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans. Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des "stress-test de liquidité" dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

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

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

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012, est fixé à 150 %.

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute telle que ressortant du Règlement UE du 12 décembre 2012, est fixé à 200 %.

La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en des dépôts à terme, des dépôts à vue, des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du code monétaire et financier. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la société de gestion. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de

crédit émises par des agences de notation de crédit.

Le risque de contrepartie : c'est à dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.

A cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires.

La SCPI Laffitte Pierre s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la société de gestion. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

Le risque opérationnel : il s'agit du risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs. Cette définition inclut le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique. La société de gestion bénéficie d'un dispositif de maîtrise des risques opérationnels incluant des procédures détaillées visant à prévenir la survenance de ces risques, d'un dispositif de contrôle indépendant des fonctions opérationnelles et d'une cartographie des risques opérationnels qui identifie les principaux risques opérationnels potentiels. Ces différents éléments permettent d'anticiper et de prévenir au mieux la survenance d'incidents opérationnels.

A titre complémentaire, le profil de risque de la SCPI Laffitte Pierre correspond à une stratégie "Core" selon la classification INREV qui vise la recherche d'un rendement régulier, avec une redistribution des revenus récurrents générés par les actifs immobiliers associé à un recours limité à l'effet de levier (plus de détails sur le site de l'INREV).

Respect des limites de risques du FIA : des limites de risques quantitatives et qualitatives ont été fixées afin de gérer notamment le risque de marché, le risque de liquidité, le risque de crédit, le risque de contrepartie et le risque opérationnel. Aucune de ces limites n'a été dépassée ou n'est susceptible de l'être à ce jour.

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

Perspectives

Les perspectives de l'exploitation pour 2015 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.

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

Tableaux annexes au rapport de la société de gestion

RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART (EN EUROS HORS TAXE)

	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus	2014	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	25,86	92,12	26,68	89,03	28,00	91,39	27,98	86,84	25,75	93,20
Produits financiers avant P.L.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,03	0,01	0,03	0,01	0,04
Produits divers	2,21	7,87	3,29	10,97	2,63	8,58	4,23	13,13	1,87	6,76
Total produits	28,07	100,00	29,97	100,00	30,64	100,00	32,22	100,00	27,63	100,00
Charges										
Commissions de gestion	2,52	8,97	2,67	8,92	2,82	9,24	2,80	8,70	2,56	9,27
Autres frais de gestion	2,16	7,71	3,64	12,15	1,74	5,67	2,03	6,30	1,35	4,89
Entretien du patrimoine	1,43	5,10	1,12	3,74	0,47	1,54	1,65	5,11	1,82	6,59
Charges locatives non récupérables	3,90	13,88	3,64	12,13	4,41	14,35	5,58	17,32	3,15	11,39
Sous-total charges externes	10,01	35,65	11,07	36,94	9,44	30,81	12,06	37,43	8,88	32,14
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	0,05	0,17	0,48	1,59	0,86	2,81	-0,05	-0,16	-0,24	-0,87
Autres	-0,47	-1,68	0,27	0,92	0,37	1,22	-0,22	-0,69	0,22	0,80
Sous-total charges internes	-0,42	-1,50	0,75	2,51	1,23	4,03	-0,27	-0,85	-0,02	-0,07
Total charges	9,58	34,14	11,82	39,45	10,67	34,84	11,79	36,58	8,86	32,07
Résultat courant	18,49	65,86	18,15	60,55	19,97	65,16	20,43	63,42	18,77	67,93
Variation du report à nouveau	-2,01	-7,16	0,65	2,16	1,37	4,48	-0,09	-0,27	-1,23	-4,46
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	20,50	73,02	17,50	58,39	18,60	60,71	20,52	63,69	20,00	72,39
Revenus distribués après prélèvement libératoire	20,39	72,63	17,39	58,03	18,49	60,35	20,52	63,69	20,00	72,39

EMPLOI DES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EN EUROS)

Nature des éléments	Total au 31.12.2013 ⁽¹⁾	Depuis le début de l'année 2014	Total au 31.12.2014 ⁽¹⁾
Fonds collectés	345 293 378,54	11 096 240,00	356 389 618,54
+ Cessions d'immeubles ⁽²⁾	128 252 186,90	2 860 000,00	131 112 186,90
+ Divers (préciser)	-	-	-
- Commission de souscription	-11 657 027,84	-1 240 132,94	-12 897 160,78
- Honoraires d'arbitrages	-3 398 544,39	-138 500,00	-3 537 044,39
- Honoraires d'investissements	-1 244 470,05	0,00	-1 244 470,05
- Frais sur emprunts	-255 000,00		-255 000,00
- Frais sur augmentation de capital (non récupérables)	-100 094,96	-1 461,62	-101 556,58
- Achat d'immeubles (valeur d'apport)	-435 262 955,43	-21 500 000,00	-456 762 955,43
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-6 603 003,77	-774 300,00	-7 377 303,77
- Frais de fusion (non récupérables)	-152 842,39		-152 842,39
- Divers			
Travaux immobilisés	-10 470 328,37	-49 591,39	-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	0,00	-706,68
Impôts sur plus-values et honoraires d'arbitrage	-8 098 304,04	0,00	-8 098 304,04
Immobilisations en cours	0,00		0,00
Engagements sur constructions	0,00		0,00
Plus-values distribuées	-4 790 340,35	0,00	-4 790 340,35
Sommes restant à investir avant amortissements	-8 495 075,37	-9 747 745,95	-18 242 821,32
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'arbitrage	0,00	0,00	0,00
Commissions de souscription sur augmentation de capital en cours	-139 274,97	139 274,97	0,00
Emprunts	50 000 000,00	0,00	50 000 000,00
Solde à investir après emprunts	41 991 802,92	-9 608 470,98	32 383 331,94

⁽¹⁾ Depuis l'origine de la société.

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

VALEURS COMPTABLE / DE RÉALISATION / DE RECONSTITUTION

	31.12.2014 global en €	31.12.2014 par part en €	31.12.2013 par part en €	Ecart 2014/2013 en %
Capitaux propres comptables	358 691 104,95	307,33	308,65	-0,43
Non valeurs	-			
Provisions pour grosses réparations	4 925 610,41			
Valeur comptable des immeubles	375 874 959,62			
Valeur de réalisation des immeubles	445 596 000,00			
Ecart de réévaluation	69 721 040,38			
Valeur de réalisation	433 337 755,74	371,29	371,05	0,06
Frais d'acquisition des immeubles	30 009 885,00			
Frais de collecte	52 463 111,62			
Valeur de reconstitution brute	515 810 752,36	441,95	438,70	0,74
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
Valeur de reconstitution nette	515 810 752,36	441,95	438,70	0,74

Asnières (92)
163, quai du Docteur Dervaux



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 2014.

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 :

Composition du patrimoine

Acquisitions

En emploi des capitaux disponibles, notre SCPI a acquis les actifs suivants au cours de l'année 2014 :

Adresses	Nature	Surface	Prix d'acquisition frais inclus	Locataires	Date d'achat
Galerie Bagatelle - 4 bis rue des Bourets Suresnes 92 - Indivision 50 %	Galerie commerciale	4 761 m ²	13 775 500	Multilocataires	13/10/14
2 rue de la Pépinière - Paris 8 ^{ème}	Commerce	555 m ²	8 500 000	2 locataires	18/12/14

Nous approuvons ces investissements 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.

Les caractéristiques du patrimoine de notre SCPI sont les suivantes au 31/12/2014 (en pourcentage de la valeur vénale des immeubles) :

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

Honoraires sur actifs financés à crédit

L'Assemblée Générale du 20 juin 2013 a autorisé la

société de gestion 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 2014, 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

Notre Société de Gestion nous a tenus régulièrement informés des cessions d'actifs intervenues au cours de l'exercice.

Conformément aux autorisations obtenues en assemblée générale des associés, 3 actifs ont été cédés (totalement ou partiellement) au cours de l'exercice 2014 :

Immeubles	Nature	Surface en m ² et parkings	Date signature acte authentique	Valeur expertise au 31/12/2013 en € HD	Montant de la vente en € HD	Ecart entre valeur expertise et vente en %
Boulevard de l'Europe EVRY COURCORONNES (91080)	BUREAUX	364,5	24/02/14	530 000	480 000	-9,43
I, allée de Londres - VILLEJUST (91140)	BUREAUX	336 + 9 parkings	26/08/14	173 094	180 000	3,99
Le Volta - 17/23 rue Jeanne Braconnier MEUDON (92360)	BUREAUX	1 777 + 44 parkings	19/12/14	2 500 000	2 200 000	-12,00
Total		2 477,5 m² + 53 parkings		3 203 094	2 860 000	-10,71

Nous approuvons le versement à la société de gestion d'un honoraire d'arbitrage représentant 2,5 % HT du montant de chaque cession, soit au total 71.500 euros HT.

Ces cessions ont dégagé des moins-values fiscales et aucun impôt n'a donc été versé pour le compte des associés.

Les autorisations d'arbitrages demandées portent, notamment, sur les actifs suivants :

- ASNIERES 163 QUAI Dr DERVAUX bureaux
- JOUY EN JOSAS-BOIS DE JOUY bureaux
- MULHOUSE-COUR DES MARECHAUX commerces
- MARSEILLE-ZAC DE BONNEVEINE bureaux
- MALAKOFF E.DOLET bureaux

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 2014 à 91,31 % contre 89,15% au 31.12.2013.

Nous avons rappelé à la Société de Gestion la nécessité de mettre en œuvre l'ensemble des mesures pour redresser encore davantage 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 2014 à 1,26 % (contre 0,86 % au 31/12/2013), soit un niveau qui traduit une conjoncture économique dégradée.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 1 782 150,28 euros de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 322 355,42 euros.

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

l'exercice clos le 31 décembre 2014, et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

Le montant total de la provision pour grosses réparations représente ainsi au 31 décembre 2014 un montant total de 4 925 610,41 euros contre 5 207 760,69 euros en 2013.

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 2014 s'établit à 21 684 412,62 euros soit 18,77 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2014 contre 22 028 240,03 euros soit 20,43 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2013.

Il est proposé de répartir entre les associés la somme de 23 109 058,33 euros, soit 20 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2014 contre 22 128 133,59 euros, soit 20,52 euros par part de pleine jouissance au titre de l'exercice précédent.

Il est par ailleurs proposé de ramener le report à nouveau à 1,30 € par part au 31/12/2014, soit 1 497 881,12 € au total. Le report à nouveau représente ainsi 0,77 mois de distribution.

Le Conseil de Surveillance rappelle l'objectif de conforter le poste report à nouveau pour le porter à un objectif de 3 mois de distribution.

Lyon 3^{ème} • Le Bonnel
20 rue de la Villette





Boulogne (92)
40, rue Fanfan la Tulipe

Il est également proposé à l'Assemblée Générale de voter une distribution de plus-values de 2 € par part qui sera versée au cours du deuxième semestre 2015.

Nous approuvons cette proposition de distribution.

La rémunération perçue par le gérant, au titre de la gestion immobilière et administrative, est de 2 958 088,47 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, 23 828 parts ont été échangées sur le marché des parts à un prix moyen unitaire net vendeur de 368,89 € et de 411,60 € frais inclus représentant un volume de capitaux de 8 789 926,00 euros hors frais. 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.

A 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 2 mars 2015 du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2014 par 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 2014 à :

	2014	2014	Rappel 2013	Ecart
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part en €	en %
Valeur comptable	358 691 104,95	307,33	308,65	-0,43
Valeur de réalisation	433 337 755,74	371,29	371,05	0,06
Valeur de reconstitution	515 810 752,36	441,95	438,70	0,74

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 2014 :

- Monsieur Alain BOURDEAU,
- PREPAR VIE
(représentée par Monsieur Gilles ZAWADZKI).

Ces membres se sont portés candidats pour un nouveau mandat.

Par ailleurs, la Société de Gestion a enregistré la candidature à un poste de membre du Conseil de :

- SC ADM LAB.

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de dix-sept et que le nombre de membres effectif est de seize à ce jour. Nous vous précisons ainsi que trois postes sont à pourvoir pour deux demandes de renouvellement et une nouvelle candidature reçue à ce jour.

Visite du patrimoine

Notre Conseil a visité le 16 octobre 2014 la galerie commerciale située à Suresnes (92).

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

achevé de rédiger le 13 mars 2015.

Boulogne (92)
40, rue Fanfan la Tulipe



Comptes de l'exercice

Etat du patrimoine

42

Analyse de la variation des capitaux propres

42

Compte de résultat

43

Annexe aux comptes

44

Immobilisations locatives

47

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

47

Inventaire détaillé des placements immobiliers

48

Etat des provisions

50

Etat des créances et des dettes

50

Affectation du résultat

50

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs bilantielles 31/12/14	Valeurs estimées 31/12/14	Valeurs bilantielles 31/12/13	Valeurs estimées 31/12/13
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	372 595 619,71	445 596 000,00	354 306 666,00	423 822 000,00
Agencements et installations	3 279 339,91		3 584 782,55	
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	-4 925 610,41		-5 207 760,69	
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	370 949 349,21	445 596 000,00	352 683 687,86	423 822 000,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	706,69	706,69	706,69	706,69
Créances				
Locataires et comptes rattachés	5 575 985,18	5 575 985,18	4 929 847,86	4 929 847,86
Autres créances	19 450 035,58	19 450 035,58	20 844 780,51	20 844 780,51
Provisions pour dépréciation des créances	-903 383,80	-903 383,80	-749 954,89	-749 954,89
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	290 520,23	290 520,23
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	4 722 966,41	4 722 966,41	607 551,00	607 551,00
Provisions générales pour risques et charges	-100 000,00	-100 000,00	0,00	0,00
Dettes				
Dettes financières	-18 370 458,61	-18 370 458,61	-6 137 252,14	-6 137 252,14
Dettes d'exploitation	-11 802 758,44	-11 802 758,44	-11 427 074,52	-11 427 074,52
Dettes diverses	-10 831 337,27	-10 831 337,27	-9 162 827,06	-9 162 827,06
Total II	-12 258 244,26	-12 258 244,26	-803 702,32	-803 702,32
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
Total III	0,00	0,00	0,00	0,00
Capitaux propres comptables	358 691 104,95		351 879 985,54	
Valeur estimée du patrimoine⁽¹⁾		433 337 755,74		423 018 297,68

⁽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 DÉCEMBRE 2014 EN EUROS)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - I	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	240 388 410,00		28 048 960,00	268 437 370,00
Capital en cours de souscription	21 824 240,00		-21 824 240,00	0,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	37 981 849,51		21 951 360,00	59 933 209,51
Primes d'émission en cours de souscription	17 079 840,00		-17 079 840,00	0,00
Prélèvements sur primes d'émission	-19 520 701,62		-2 015 894,56	-21 536 596,18
Ecart de réévaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	25 092 617,61		-844 580,32	24 248 037,29
Prime de fusion	33 106 708,01			33 106 708,01
Prélèvement sur prime de fusion	-6 995 504,80			-6 995 504,80
Réserves sur capital amorti				
Report à nouveau	3 022 420,39	-99 893,56		2 922 526,83
Résultat en instance d'affectation				
Résultat de la période				
Résultat de la période	22 028 240,03	-22 028 240,03	21 684 412,62	21 684 412,62
Acomptes sur distribution	-22 128 133,59	22 128 133,59	-23 109 058,33	-23 109 058,33
Total général	351 879 985,54	0,00	6 811 119,41	358 691 104,95

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EUROS)

Charges (hors taxe)	Exercice 2014		Exercice 2013	
	31/12/14	Totaux partiels	31/12/13	Totaux partiels
Charges immobilières		11 992 700,06		11 116 002,28
Charges ayant leur contrepartie en produits	8 279 916,12		7 106 607,99	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	322 355,42		224 127,19	
Grosses réparations	1 782 150,28		1 550 225,11	
Autres charges immobilières	1 608 278,24		2 235 041,99	
Charges d'exploitation de la société		7 745 188,92		9 768 541,79
Honoraires de gérance	2 958 088,47		3 024 142,85	
Frais d'actes et de contentieux	50 984,93		92 444,03	
Publicité, publications	72 453,59		107 521,91	
Impôts et taxes	199 925,60		272 885,13	
Autres charges d'exploitation	2 493 703,47		4 516 081,63	
Dotations aux amortissements				
Honoraires de constitution				
Honoraires d'arbitrages				
Frais d'acquisition				
Aménagements et installations				
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	370 032,86		255 466,24	
Provisions pour grosses réparations	1 500 000,00		1 500 000,00	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges	100 000,00		0,00	
Charges financières	780 093,70	780 093,70	982 014,02	982 014,02
Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Autres charges exceptionnelles				
Frais de fusion				
Total des charges	20 517 982,68	20 517 982,68	21 866 558,09	21 866 558,09
Solde créditeur = bénéfice	21 684 412,62	21 684 412,62	22 028 240,03	22 028 240,03
Total général	42 202 395,30	42 202 395,30	43 894 798,12	43 894 798,12

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EUROS)

Produits (hors taxe)	Exercice 2014		Exercice 2013	
	31/12/14	Totaux partiels	31/12/13	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		40 188 959,43		41 840 109,12
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	29 402 346,18		29 763 334,65	
Charges locatives facturées	5 045 433,17		3 709 343,20	
Charges contractuelles facturées	3 234 482,95		3 397 264,79	
Produits annexes	352 302,57		413 242,50	
Transfert de charges	2 154 394,56		4 556 923,98	
Autres produits d'exploitation		1 998 754,23		2 043 980,40
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	216 603,95		493 755,29	
Provisions pour grosses réparations	1 782 150,28		1 550 225,11	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges				
Produits financiers		14 676,81		10 704,51
Produits financiers	14 676,81		10 704,51	
Produits exceptionnels		4,83		4,09
Transfert de charges				
Produits exceptionnels divers	4,83		4,09	
Total des produits	42 202 395,30	42 202 395,30	43 894 798,12	43 894 798,12
Solde débiteur = perte				
Total général	42 202 395,30	42 202 395,30	43 894 798,12	43 894 798,12

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.

I • Faits significatifs

Laffitte Pierre a acquis deux actifs en 2014 : un immeuble représentant un investissement de 13.500 K€ à Suresnes en indivision, un immeuble représentant un investissement de 8.000 K€ rue de la pépinière à Paris 8^{ème}. Les cessions de 3 actifs ont été réalisées dont une cession partielle pour un total de 2.860 K€.

L'augmentation de capital lancée le 31 octobre 2012 a été close le 31 janvier 2014, la collecte correspondante s'est élevée à 50.000.320 € (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 % TTI) pour un montant de 5 083 032,53 € TTI dont 1 240 132,94 € TTI ont impactés les comptes de l'exercice 2014.

2 • Informations sur les règles générales d'évaluation

Evaluation des actifs immobiliers et des parts de sociétés telle que prévue par la Note d'Information

(i) Les actifs immobiliers détenus en direct et par les sociétés contrôlées

La valeur des actifs immobiliers fait l'objet d'une évaluation interne au sens de l'article L.214-24-15 du Code monétaire et financier et de l'article 421-28 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers dans le cadre d'un dispositif qui préserve l'indépendance de la fonction de valorisation interne par rapport au gérant en charge de la gestion de la SCPI. Cette valeur est déterminée par référence à l'expertise immobilière réalisée par l'Expert Externe en Evaluation nommé par la SCPI au sens de l'article 422-234 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. L'expertise immobilière, qui vise à fixer la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la SCPI et par les sociétés contrôlées par cette dernière, est réalisée par l'Expert Externe en Evaluation désigné par l'Assemblée Générale des associés pour 5 ans.

Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Elle est actualisée par lui chaque année. L'Expert Externe en Evaluation désigné par les Associés réunis en Assemblée Générale le 20 juin 2013 est la

société DTZ Eurexi. Sa candidature avait précédemment reçu l'acceptation de l'Autorité des marchés financiers. Son mandat arrivera à échéance à l'occasion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016. A cet égard, une convention est passée entre l'Expert Externe en Evaluation et la SCPI ; conformément à la réglementation, cette convention définit la mission de l'Expert Externe en Evaluation et détermine les termes de sa rémunération.

Ledit Expert Externe en Evaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement par la Société et par les sociétés contrôlées par la Société (au sens de l'article R 214-156 I 3° du Code monétaire et financier).

(ii) Les parts de sociétés non contrôlées

Leur valeur est déterminée sur la base de la valeur de marché des parts communiquée par le gérant desdites sociétés.

Evaluation des actifs financiers

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SCPI selon les modalités précisées ci-après.

S'agissant de l'évaluation des instruments financiers à terme, la Société de Gestion procède à une valorisation interne dans le cadre du même dispositif que celui applicable aux actifs immobiliers permettant de préserver l'indépendance du valorisateur interne par rapport au gérant. La société de gestion s'appuie pour son analyse indépendante sur des contributions de valeurs des instruments financiers à terme utilisés à titre de couverture, fournies par un prestataire externe et indépendant de la société de gestion.

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion (au cours de clôture).

Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture. Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA sont évaluées sur la base de la dernière valeur liquidative connue au jour de l'évaluation.

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.

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 surfaces (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.

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

Le plan d'entretien quinquennal est établi sur la base des rapports transmis par les gestionnaires techniques des immeubles (principales sociétés d'administration de biens de la place).

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

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014

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 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'Etat,
- 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 dépôts, 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 risques a été constituée à hauteur de 100.000 € suite à un contrôle fiscal portant sur les taxes sur les bureaux effectué en cours d'année.

• 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 BNP Paribas et Banques Populaires Rives de Paris un emprunt de 30.000.K€ d'une durée de 6 ans. Il s'agit d'un crédit revolving renouvelable trimestriellement au taux Euribor 3 mois + 235 bps pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 50 % de la marge. Le taux de couverture est de 100 %. Une seconde tranche a été souscrite de 20.000 K€ au taux Euribor 3 mois + 140 bps pour la

partie utilisée avec une commission de non utilisation de 50 % de la marge.

Laffitte Pierre a souscrit un cap à 5,30 %. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt et le taux de couverture est de 80 % de l'ensemble de l'emprunt. Au 31 décembre 2014, la possibilité de tirage est de 37.000.K€, des tirages étant en cours à hauteur de 13.000 K€.

• 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. Le solde de la commission de souscription acquise à la société de gestion au titre de l'augmentation de capital ouverte le 31 octobre 2012 et clôturée le 31 janvier 2014 s'élève à 1 362 633,72 € TTI.

COMPTE DE RESULTAT

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.

4 • Tableaux chiffrés

- Etat des immobilisations locatives avec entrées et sorties
- Etat des amortissements des constructions sur sol d'autrui et aménagements et installations sur sol d'autrui avec variations de l'exercice
- Tableau récapitulatif des placements immobiliers
- Inventaire détaillé des placements immobiliers
- Etat des provisions avec variations de l'exercice
- Etat des créances et des dettes
- Affectation du résultat de l'exercice précédent.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES (AU 31 DECEMBRE 2014 EN EUROS)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	348 863 789,54	21 500 000,00	3 211 046,29	367 152 743,25
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	5 442 876,46	0,00		5 442 876,46
Agencements et aménagements	3 584 782,55	49 591,39	355 034,03	3 279 339,91
Constructions sur sol d'autrui				
Agencements et aménagements sur sol d'autrui				
Constructions en cours				
Total	357 891 448,55	21 549 591,39	3 566 080,32	375 874 959,62

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Récapitulation des placements immobiliers				
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	283 004 503,65	344 152 000,00	286 215 549,94	347 967 000,00
Locaux d'activités	7 520 266,03	8 200 000,00	7 520 266,03	8 750 000,00
Commerces	62 476 522,70	69 580 000,00	40 976 522,70	44 630 000,00
Complexes touristiques hôteliers	14 106 450,87	23 584 000,00	14 106 450,87	22 390 000,00
Parkings	45 000,00	80 000,00	45 000,00	85 000,00
Total	367 152 743,25	445 596 000,00	348 863 789,54	423 822 000,00
Agencements et aménagements				
Agencements et aménagements	8 722 216,37		9 027 659,01	
Agencements et aménagements sur sol d'autrui				
Total	8 722 216,37		9 027 659,01	
Total en euros	375 874 959,62	445 596 000,00	357 891 448,55	423 822 000,00

INVENTAIRE DETAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
BUREAUX	291 331 049,92	348 082 000,00	294 897 130,24	351 652 000,00
Paris 8 ^{ème} - 40, avenue Hoche	2 820 306,82	6 400 000,00	2 820 306,82	5 800 000,00
Paris 8 ^{ème} - 32, avenue Georges V	1 410 153,41	2 450 000,00	1 410 153,41	2 200 000,00
Paris 9 ^{ème} - 20 bis, rue Lafayette	5 945 511,67	9 350 000,00	5 945 511,67	9 350 000,00
Paris 10 ^{ème} - 68, rue d'Hauteville	3 048 980,34	8 100 000,00	3 048 980,34	7 800 000,00
Paris 10 ^{ème} - 5, rue Alexandre Parodi	3 243 169,91	6 700 000,00	3 243 169,91	6 200 000,00
Paris 13 ^{ème} - 6/8, rue Oudiné	4 549 967,79	7 680 000,00	4 549 967,79	7 680 000,00
Paris 15 ^{ème} - 128, avenue Suffren	2 225 755,65	3 850 000,00	2 225 755,65	3 600 000,00
Paris 16 ^{ème} - 135, rue de la Pompe	3 125 000,00	5 150 000,00	3 125 000,00	4 800 000,00
Paris 19 ^{ème} - Le Belvédère AD - 118/130, avenue Jean Jaurès	45 000,00	80 000,00	45 000,00	85 000,00
Jouy en Josas (78) - Le Bois de Jouy - ZAC de Metz	1 576 783,85	1 450 000,00	1 576 783,85	1 500 000,00
Vélizy-Villacoublay (78) - Le Pégoud - 13, avenue Morane Saulnier	5 823 552,46	4 800 000,00	5 823 552,46	7 150 000,00
Vélizy-Villacoublay (78) - Le Nungesser - 13, avenue Morane Saulnier	1 366 959,57	1 067 000,00	1 366 959,57	1 267 000,00
Bièvres (91) - Parc Burospace - La Plaine de Gisy	1 737 918,80	1 600 000,00	1 737 918,80	1 750 000,00
Evry Courcouronnes (91) - Europe 2 - Rue Marcel Carné	0,00	0,00	660 605,07	410 000,00
Villejust (91) - I, allée de Londres	1 483 139,80	1 850 000,00	1 631 204,48	1 850 000,00
Asnières (92) - 163, quai du Docteur Dervaux	18 590 000,00	14 430 000,00	18 590 000,00	15 600 000,00
Bagneux (92) - Paris Sud - 52/58 avenue Aristide Briand	2 439 184,28	3 550 000,00	2 439 184,28	4 150 000,00
Boulogne (92) - 74, rue du Château	2 225 755,65	3 500 000,00	2 225 755,65	3 400 000,00
Boulogne (92) - Espace Gallieni - 148/156, rue Gallieni	3 201 429,36	4 800 000,00	3 201 429,36	5 200 000,00
Boulogne-Billancourt (92) - Fanfan la Tulipe - 40, rue Fanfan la Tulipe	19 700 000,00	21 800 000,00	19 700 000,00	21 100 000,00
Boulogne-Billancourt (92) - Les Fauvelles - 47/49 rue des Fauvelles	16 575 000,00	19 100 000,00	16 575 000,00	19 000 000,00
Issy les Moulineaux (92) - Technopolis B6 - 205, rue J. J. Rousseau	3 601 707,13	6 100 000,00	3 601 707,13	6 100 000,00
Issy les Moulineaux (92) - 87/89, rue du Général Félix Eboué	2 576 388,39	3 000 000,00	2 576 388,39	3 000 000,00
Levallois-Perret (92) - 26, rue Anatole France	5 541 145,27	9 100 000,00	5 541 145,27	8 950 000,00
Malakoff (92) - 60, rue Etienne Dolet	3 898 605,20	5 850 000,00	3 898 605,20	5 850 000,00
Malakoff (92) - 40, rue Gabriel Crie	2 303 226,45	1 900 000,00	2 303 226,45	2 050 000,00
Meudon (92) - Le Volta - 3, avenue du Maréchal Juin	0,00	0,00	2 757 410,57	2 500 000,00
Montrouge (92) - 55 avenue Aristide Briand	20 506 000,00	22 000 000,00	20 506 000,00	21 600 000,00
Neuilly sur Seine (92) - 182, avenue du Général de Gaulle	5 472 207,71	8 000 000,00	5 472 207,71	8 200 000,00
Neuilly sur Seine (92) - 122, avenue Charles de Gaulle	3 830 000,00	3 950 000,00	3 830 000,00	3 800 000,00
Plessis Robinson (92) - Gay Lussac - 18/22 rue Edouard Herriot	3 057 571,52	3 400 000,00	3 057 571,52	3 300 000,00
Puteaux (92) - Tour Franklin - 100/101, terrasse Boieldieu	6 431 543,70	6 200 000,00	6 431 543,70	6 000 000,00
Puteaux (92) - Le Réaltys - 20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8	12 687 500,00	16 500 000,00	12 687 500,00	15 900 000,00
Rueil Malmaison (92) - Le Concerto - 21, avenue de Colmar	14 335 000,00	14 100 000,00	14 335 000,00	14 100 000,00
Suresnes (92) - Alfred Nobel - 4, rue Marcel Monge	3 014 679,32	4 400 000,00	3 014 679,32	4 375 000,00
Suresnes (92) - 33, rue Benoît Malon	1 463 510,57	2 800 000,00	1 463 510,57	2 700 000,00
(92) - 13, avenue Morane Saulnier	13 900 000,00	14 000 000,00	13 900 000,00	14 000 000,00
Bagnolet (93) - Le Carnot 2 - 4/6, rue Sadi Carnot	3 080 274,85	3 600 000,00	3 080 274,85	3 600 000,00
Montreuil sous Bois (93) - Le Méliès - 259, rue de Paris	2 056 533,58	3 200 000,00	2 056 533,58	3 650 000,00
Noisy le Grand (93) - Maille Nord - 9/10, Porte de Neuilly	4 680 184,83	3 600 000,00	4 680 184,83	3 600 000,00
Noisy le Grand (93) - Portes de Paris - 1/3, rue du Rempart	1 295 816,65	1 500 000,00	1 295 816,65	1 600 000,00
Cachan (94) - Bureaux de L'Aqueduc - 18, avenue Carnot	5 128 079,68	7 550 000,00	5 128 079,68	7 400 000,00
Vallauris (06) - Parc Sophia Antipolis - 2323, chemin Saint Bernard	655 530,77	1 000 000,00	655 530,77	1 050 000,00
Aix-en-Provence (13) - Le Cézanne - 155, rue Louis de Broglie	1 299 196,44	1 650 000,00	1 299 196,44	1 550 000,00

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (SUITE)

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Aix-en-Provence (13) - Le Décisium - 1, rue Mahatma Gandhi	1 484 648,54	1 950 000,00	1 484 648,54	1 950 000,00
Marseille (13) - Zac de Bonneveine - 82, avenue de Hambourg	4 638 371,80	4 600 000,00	4 638 371,80	4 850 000,00
Toulouse (31) - 2, boulevard de Strasbourg	1 219 592,14	2 800 000,00	1 219 592,14	2 700 000,00
Toulouse (31) - Basso Cambo - 12, rue Michel Labrousse - Bât. 7	1 745 909,18	2 000 000,00	1 745 909,18	1 950 000,00
Toulouse (31) - Parc des Sept Deniers - 78, chemin des Septs Deniers	800 357,34	1 300 000,00	800 357,34	1 300 000,00
Toulouse (31) - 13, rue Paulin Talabot	2 103 796,44	2 300 000,00	2 103 796,44	2 950 000,00
Toulouse le Lac (31) - 36, rue Jacques Babinet	1 447 835,86	1 450 000,00	1 447 835,86	1 850 000,00
Labege (31) - ZAC de la Grande Borde - 12, avenue de l'Occitane	472 591,95	650 000,00	472 591,95	650 000,00
Balma (31) - 75, rue Jean Moulin	3 806 168,69	2 850 000,00	3 806 168,69	3 250 000,00
Bruges (33) - Bureaux du Lac - 4, rue Théodore Blanc	810 298,21	850 000,00	810 298,21	950 000,00
Bordeaux (33) - Plaza 2 - 2 place Ravezies et rue Emile Counord	14 975 000,00	15 000 000,00	14 975 000,00	15 000 000,00
Mérignac (33) - Parc Kennedy - 1/5, avenue Rudolf Diesel - Bât. C	691 102,62	1 050 000,00	691 102,62	1 100 000,00
Mérignac (33) - Parc Château Rouquey - P.A. Rouquey Nord	478 255,27	700 000,00	478 255,27	840 000,00
Nantes (44) - Le Bois Briand - 8, rue de la Garde	434 479,70	550 000,00	434 479,70	620 000,00
Nantes (44) - Le Delta - 3 bis, rue d'Athènes	533 571,56	700 000,00	533 571,56	800 000,00
Lilles (59) - 87, rue Nationale	777 489,99	1 200 000,00	777 489,99	1 150 000,00
Villeneuve d'Ascq (59) - 27, allée du Chargement	2 351 384,85	2 500 000,00	2 351 384,85	2 650 000,00
Villeneuve d'Ascq (59) - Technoparc des Prés - 33, allée Lavoisier	518 326,66	750 000,00	518 326,66	750 000,00
Lyon 3 ^{ème} - Le Gemellyon - 59, boulevard Vivier Merle	4 144 117,84	6 875 000,00	4 144 117,84	6 375 000,00
Lyon 3 ^{ème} - Le Bonnel - 20, rue de la Villette	12 722 496,00	15 300 000,00	12 722 496,00	13 650 000,00
Saint-Didier au Mont d'Or (69) - 2, rue Claude Chappe	1 435 000,00	2 200 000,00	1 435 000,00	2 350 000,00
Saint-Priest (69) - 2, place Berthe Morisot - Bât. B 3	4 791 983,86	4 000 000,00	4 791 983,86	3 800 000,00
Saint-Priest (69) - 284, avenue Alexandre Borodine - Bât. A et B	7 000 000,00	5 400 000,00	7 000 000,00	5 400 000,00
LOCAUX D'ACTIVITÉ	7 670 127,39	8 200 000,00	7 620 536,00	8 750 000,00
Villejuif (94) - Parc Epi d'Or - 24/32, avenue de l'Epi d'Or	3 040 605,91	4 000 000,00	3 040 605,91	4 300 000,00
Mions (69) - ZA de la Pesselière - 1, rue Vaucanson	3 131 521,48	3 000 000,00	3 081 930,09	3 150 000,00
Mions (69) - ZA de la Pesselière - 2, rue Vaucanson	1 498 000,00	1 200 000,00	1 498 000,00	1 300 000,00
COMMERCE	60 267 258,85	65 730 000,00	38 767 258,85	41 030 000,00
Paris 8 ^{ème} - 2, rue de la Pépinière	8 000 000,00	9 700 000,00	0,00	0,00
Paris 15 ^{ème} - CC Maine-Montparnasse - 66, bd du Montparnasse	1 029 030,87	2 350 000,00	1 029 030,87	2 250 000,00
Carrières sur Seine (78) - 11/21, avenue du Maréchal Juin	17 016 491,80	15 100 000,00	17 016 491,80	14 900 000,00
Mulhouse (68) - Cour des Maréchaux	4 764 031,79	7 250 000,00	4 764 031,79	7 200 000,00
Courchevel (73) - Mercure - Le Jardin Alpin	823 224,69	1 400 000,00	823 224,69	1 400 000,00
Rouen (76) - 27, rue de la République	434 479,70	530 000,00	434 479,70	530 000,00
Mantes la Jolie (78) - 23, rue Gambetta	5 500 000,00	5 700 000,00	5 500 000,00	5 500 000,00
Toulouse (31) - 19 rue d'Alsace-Lorraine	9 200 000,00	10 200 000,00	9 200 000,00	9 250 000,00
Suresnes (92) - Bagatelle - 4 bis, rue des Bourets	13 500 000,00	13 500 000,00	0,00	0,00
COMPLEXES TOURISTIQUES HÔTELIERS	16 606 523,46	23 584 000,00	16 606 523,46	22 390 000,00
Aix en Provence (13) - Le Roy René - 24, boulevard du Roi René	4 192 347,98	8 184 000,00	4 192 347,98	7 590 000,00
Morzine (74) - Lav Avoriaz	12 414 175,48	15 400 000,00	12 414 175,48	14 800 000,00
Total en euros	375 874 959,62	445 596 000,00	357 891 448,55	423 822 000,00

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2014 (EN EUROS)

Provisions	Au 31.12.2013	Dotations	Reprises	Au 31.12.2014
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	5 207 760,69	1 500 000,00	1 782 150,28	4 925 610,41
Provisions pour risques et charges	0,00	100 000,00	0,00	100 000,00
Créances douteuses	749 954,89	370 032,86	216 603,95	903 383,80
Total	5 957 715,58	1 970 032,86	1 998 754,23	5 928 994,21

ETAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DECEMBRE 2014 (EN EUROS)

Créances	Dettes
	Dépôts reçus 5 245 161
Créances locataires 1 963 490	Banque 0
Charges locatives 3 612 495	Emprunt 13 000 000
Charges contractuelles 0	Intérêts courus sur emprunt 125 298
Locataires et comptes rattachés 5 575 985	Dettes financières 18 370 459
Créances fiscales 1 609 327	Locataires créditeurs 187 247
Fournisseurs débiteurs 78 919	Provisions charges locatives 10 496 722
Syndics 12 901 042	Gérants 0
Autres débiteurs 4 860 747	Fournisseurs 577 829
Autres créances 19 450 036	Dettes fiscales 540 961
Provisions pour locataires douteux -903 384	Dettes d'exploitation 11 802 758
Provisions pour dépréciation des créances -903 384	Associés 7 676 119
	Autres créditeurs 3 155 218
	Dettes diverses 10 831 337
Total général 24 122 637	Total général 41 004 554

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2013 (EN EUROS)

Affectation	Origine
Résultat distribué 22 128 133,59	Report à nouveau de l'exercice précédent 3 022 420,39
Montant mis en report à nouveau 2 922 526,83	Résultat de l'exercice 2013 22 028 240,03
Total 25 050 660,42	Total 25 050 660,42

Rapports du Commissaire aux Comptes

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS, EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

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 2014, 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 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 constituées sur la base d'un pourcentage des loyers, tel que décrit dans la première partie de l'annexe, 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 23 avril 2015
KPMG Audit - Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand, Associé

RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES, EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2014

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, 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, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, 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 prévues à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier 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 vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, 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 :

- à 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 ;
 - à 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 2014, une commission de souscription de 1 240 132,94 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 2014 s'élève à 2 960 572,65 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 2014.

- 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 2014.

- 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 2014 s'élève à 71 500 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 2014.

Paris La Défense, le 23 avril 2015
KPMG Audit - Département de KPMG S.A.
Pascal Lagand, Associé

Ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire du 23 juin 2015

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 2014.
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
3. Distribution au titre des plus-values immobilières.
4. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.
5. Présentation de la valeur comptable déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
6. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
7. Présentation de la valeur de reconstitution, déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
8. Quitus à la Société de Gestion.
9. Autorisation de cession d'actifs immobiliers.
10. Nomination de membres du Conseil de Surveillance.
11. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.
12. Questions diverses.

Courbevoie (92)
47/49, rue des Fauvelles



Résolutions soumises à l'assemblée générale ordinaire du 23 juin 2015

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 2014.

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 21 684 412,62 euros telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 24 606 939,45 euros, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 2 922 526,83 euros, elle convient de répartir aux associés une somme de 23 109 058,33 euros, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 1 497 881,12 euros. En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 20 euros.

Troisième 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.

Ces distributions seront mises en paiement au cours du deuxième semestre 2015.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Cinquième 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 358 691 104,95 euros, soit 307,33 euros pour une part.

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 de réalisation qui ressort à 433 337 755,74 euros, soit 371,29 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 reconstitution qui ressort à 515 810 752,36 euros, soit 441,95 euros pour une part.

Huitième 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 2014.

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

Neuvième 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 :

Immeubles	Nature principale
ASNIERES - 163 QUAI Dr DERVAUX	BUREAUX
JOUY EN JOSAS - BOIS DE JOUY	BUREAUX
MULHOUSE - COUR DES MARECHAUX	COMMERCES
MARSEILLE - ZAC DE BONNEVEINE	BUREAUX
MALAKOFF E. DOLET	BUREAUX

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 2019.

Dixième 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 3), 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 2017, les 3 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
M. Alain BOURDEAU ^(R)			
PREPAR VIE représenté par M. Gilles ZAWADZKI ^(R)			
SC ADM LAB ^(C)			

^(R) Candidat en renouvellement.
^(C) Nouvelle candidature.

Il est précisé que seront exclusivement pris 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.

Onzième 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 décembre 2014

Société de gestion NAMI-AEW Europe

Directeur Général

Monsieur Serge BATAILLIE

Directeur Général Délégué

Monsieur Philippe AGENIS-NEVERS jusqu'au 01/04/2015
(Monsieur Arsène MARQUES à compter de cette date)

Responsable de la Conformité
et du Contrôle Interne

Madame Valérie LAUMET

Conseil de Surveillance

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 par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

PREPAR VIE
représentée par Monsieur Gilles ZAWADZKI

SURAVENIR
représentée par Monsieur Bernard LE BRAS

Commissaires au comptes

Titulaire

KPMG AUDIT

Suppléant

KPMG AUDIT FS II

Expert externe en évaluation

(au sens de la réglementation applicable aux SCPI)

DTZ EUREXI

Dépositaire

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

SCPI LAFFITTE PIERRE

Société Civile de Placement Immobilier 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 SCPI n° 15-05 en date du 10 avril 2015.

Capital social : 268 437 370 euros.

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 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.namiaewurope.com

infoscpi@namiaewurope.com