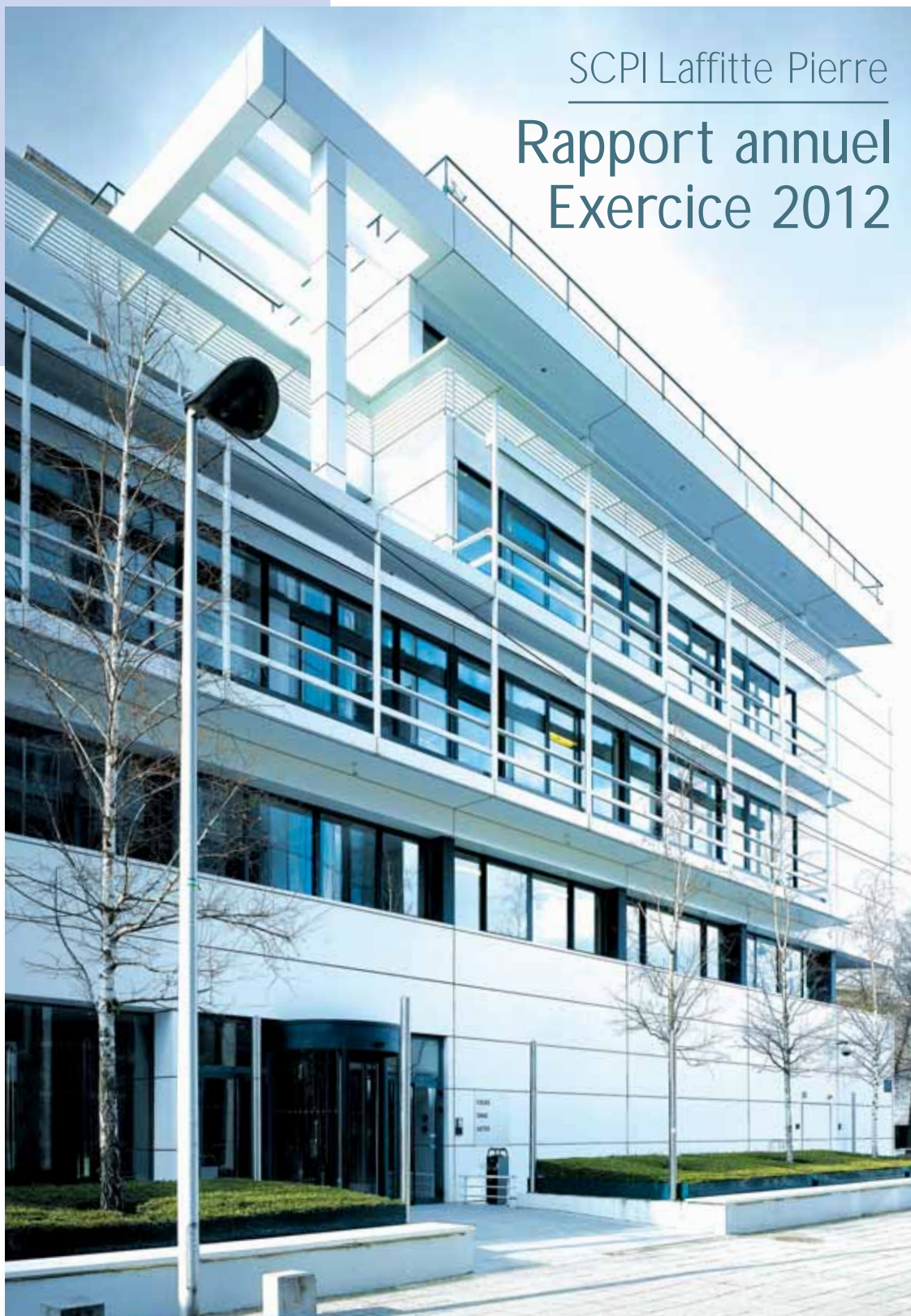


SCPI Laffitte Pierre

Rapport annuel Exercice 2012



47/49 rue des Fauvelles
Courbevoie (92)



B

é d i t o r i a l

L

O

+

—

P

É

Dans une conjoncture économique dégradée et toujours incertaine, l'exploitation de Laffitte Pierre a confirmé en 2012 son redressement au travers d'un taux d'occupation du patrimoine au-dessus de 90 %, en moyenne sur l'année, ressortant à 91,89 % au 31/12/2012 et d'une progression de 10,04 % du résultat comptable par part.

Ces performances satisfaisantes résultent, tout à la fois, de la politique de développement maîtrisée de votre Société, d'une stratégie permanente d'amélioration du patrimoine par le biais des acquisitions, des arbitrages et des travaux réalisés et des efforts de gestion locative poursuivis au quotidien.

Cette évolution favorable se traduit également par une évolution favorable du prix des parts. Le prix moyen de cession annuel a ainsi progressé de 12,53 % sur la période 2008-2012.

Au-delà de ces performances, Laffitte Pierre dispose d'atouts pour traverser les difficultés qui s'annoncent. A cet égard, les réserves constituées au travers du report à nouveau, des provisions pour grosses réparations et des plus-values de cessions d'immeubles non distribuées représentent 1,6 année de distribution 2012. Elles permettront de maintenir les orientations retenues depuis la création de Laffitte Pierre visant à privilégier le long terme et la qualité des actifs sous-jacents tout en valorisant au mieux les immeubles cédés.

C'est la raison pour laquelle nous devrions être en mesure, en 2013, de verser un revenu équivalent à celui versé en 2012.



Rapport de la Société de Gestion

3

Rapport du Conseil de Surveillance

34

Comptes de l'exercice

39

Rapports du Commissaire aux Comptes

51

Résolutions

54

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire afin de vous présenter les comptes de l'exercice 2012 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 et les principaux risques,
- la composition du patrimoine immobilier,
- la gestion du patrimoine immobilier locatif,
- les résultats de l'exercice 2012,
- les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- la composition du Conseil de Surveillance,
- la mission du Conseil de Surveillance,
- la nomination des Commissaires aux Comptes et de l'expert immobilier,
- la modification de la rédaction des clauses de rémunération statutaire de la société de gestion au titre de la TVA (article 21 des statuts),
- la directive AIFM,
- la convention d'assistance et de conseil entre NAMI-AEW Europe et AEW Europe,
- l'organisation du dispositif de contrôle interne de NAMI-AEW Europe,
- l'application de la directive MIF par NAMI-AEW Europe,
- les principaux 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.



55 avenue Aristide Briand
Montrouge (92)

Rue Fanfan La Tulipe
Boulogne Billancourt (92)



Conjoncture immobilière*

Marché de l'investissement

- Selon BNP Paribas Real Estate, 16,6 milliards d'euros ont été investis en France en immobilier d'entreprise en 2012.
- L'Ile-de-France a totalisé 76 % des engagements. Malgré l'intérêt des investisseurs pour les marchés régionaux, l'offre reste largement inférieure à la demande sur le créneau des actifs sécurisés.
- Les bureaux restent la classe d'actif la plus importante en termes de volumes d'investissements, suivis des commerces mais la logistique et l'hôtellerie affichent une sensible amélioration par rapport à 2011, notamment grâce à des transactions portant sur de gros portefeuilles.
- Les investisseurs étrangers ont confirmé leur retour avec 41 % des volumes investis (35 % en 2011).
- De nouveaux acteurs ont fait leur entrée sur le marché français, à l'image des fonds qataris ou asiatiques principalement positionnés sur les "Trophy Assets", immeubles emblématiques, situés dans le cœur de marché parisien.
- Les taux de rendement "prime" devraient globalement rester stables, une légère remontée des taux de rendement moyens pourrait intervenir notamment pour les actifs situés sur les marchés secondaires.

Marché de bureaux

Ile-de-France

- La demande placée en Ile-de-France atteint en 2012 près de 2,4 millions de m² (-3 % en un an).
- Après un début d'année mitigé, les surfaces supérieures à 5 000 m² auront finalement été le moteur de la demande placée francilienne en 2012 avec plus de 1,1 million de m² commercialisés via 70 transactions, un volume jamais atteint depuis 2006.
- Les grandes surfaces progressent ainsi de 10 % d'une année sur l'autre, tandis que les petites et moyennes reculent respectivement de 8 et 16 %.
- Fait notable, près des 2/3 des transactions de grandes surfaces ont consisté en des pré-commercialisations, contre seulement 37 % en moyenne sur les 10 dernières années.
- Le marché de La Défense achève l'année sur une note positive (+40 % d'une année sur l'autre), pour la première fois depuis 2007, grâce à deux grandes transactions au 4^e trimestre 2012.
- La Première Couronne tire également son épingle du jeu avec une progression de 38 % en un an.

• Ailleurs, la demande recule dans une amplitude variant de -10 % à Paris à -14 % dans le Croissant Ouest et en Deuxième Couronne.

- La production neuve de bureau reprendra de façon significative en 2013 avec près de 900 000 m² actuellement en chantier, dont 500 000 m² encore disponibles. Le Croissant Ouest et la Défense concentrent l'essentiel de cette offre future.
- Selon DTZ, le loyer moyen de première main francilien est demeuré stable d'une année sur l'autre, à 345 €/m²/an.
- Cette stabilité masque toutefois des évolutions contrastées selon les secteurs.
- Ainsi, si le QCA (+6 %), la Première et la Deuxième Couronne voient leurs valeurs augmenter d'une année sur l'autre, La Défense et le Croissant Ouest enregistrent, à l'inverse, des baisses franches.
- Ce recul est de l'ordre de 20 % en un an à La Défense, notamment en raison d'un déplacement des transactions vers des immeubles moins centraux, et de 18 % pour le Croissant Ouest suite au déplacement des transactions vers le secteur de la Péri-Défense.

Régions

- Avec un repli de -16 % entre le 1^{er} semestre 2011 et le 1^{er} semestre 2012, le marché des bureaux en Régions affiche des volumes de transactions inférieurs à la moyenne semestrielle de ces dernières années.
- Ce retrait fait suite à deux années consécutives très performantes, voire exceptionnelles, durant lesquelles se sont réalisées de nombreuses signatures portant sur des grandes surfaces.
- Aujourd'hui des incertitudes pèsent lourdement dans les prises de décision des entreprises au niveau de leur stratégie immobilière, non sans rapport avec la dégradation du contexte macro-économique
- Le secteur public n'a pas joué un rôle moteur déterminant à mi-année 2012 comme il l'a souvent fait les années précédentes.
- La diminution de l'offre neuve à un an résulte d'une stabilisation des niveaux d'offre immédiatement disponible et de son renouvellement limité par le peu de livraisons en vue.
- Par conséquent les pré-commercialisations et les opérations "clé en main" gardent un certain poids.
- Par ailleurs, les entreprises continuent de favoriser les immeubles offrant les meilleures prestations, moins coûteux en termes de charges.

* Source : AEW Europe Research & Strategy.

Perspectives des marchés de bureaux

- Le ralentissement économique devrait limiter la demande placée en 2013 avec un marché parisien qui devrait plafonner à 2 voire 2,1 millions de m² en termes de transactions locatives.
- Les utilisateurs vont continuer à rechercher des économies de charges, ce qui devrait soutenir les plans de rationalisation immobilière et les renégociations de loyers, d'autant plus que les indices de loyers, notamment l'ICC, ont connu des hausses successives.
- Les grandes surfaces neuves resteront prisées dès lors que les projets sont bien desservis par les transports en commun.
- Le taux de vacance sur certains secteurs sur-offreurs devrait augmenter davantage du fait de la livraison de près de 500 000 m² de projets neufs actuellement mis en chantier en Ile-de-France.
- Dans ce contexte, la pression à la baisse sur les loyers devrait perdurer d'une manière générale en Ile-de-France.

Marché des commerces

- L'activité du commerce spécialisé résiste passablement à la crise, en finissant le mois de novembre à + 0,5 % (par rapport à novembre 2011, à périmètre comparable), selon l'enquête de panel mensuel de Procos (50 enseignes interrogées sur leurs performances dans 50 pôles de référence, situés dans 15 agglomérations).
- Sur l'année écoulée, ce modeste regain de l'activité ne compense pas les baisses antérieures. L'activité du commerce spécialisé finit à - 0,6 % en cumul à 11 mois.
- Certaines mesures ponctuelles en faveur du pouvoir d'achat ont été prises telles que l'augmentation du SMIC, l'allocation de rentrée scolaire, l'encadrement des loyers ou encore des bonus pour les voitures électriques et hybrides.
- Cependant, la montée du chômage qui devrait atteindre



Le Plaza 2 • Place Ravezies
Bordeaux (33)

10,2 % en 2013 et l'augmentation substantielle de la pression fiscale pourraient peser sur les dépenses des ménages.

- Toutefois, le système de protection sociale devrait, une fois de plus, amortir la dégradation de la consommation. Par ailleurs, l'épargne élevée des ménages français pourra permettre de compenser en partie les augmentations d'impôts.
- Certains secteurs résistent, comme les équipements de l'information et de la communication, et l'hygiène-beauté-santé. D'autres sont rattrapés par des arbitrages de consommation, comme l'aménagement de la maison et l'équipement de la personne.
- La concurrence entre les enseignes s'est renforcée.
- Les valeurs locatives des meilleurs emplacements, qui garantissent de bons niveaux de fréquentation et de chiffres d'affaires, ont encore progressé. Cependant, à quelques exceptions près, les loyers des localisations secondaires ont par contraste évolué à la baisse.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Les risques

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

Le risque immobilier : les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de vos parts.

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

Le risque lié au crédit : le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagnera d'engagements contractuels dont le non respect rendrait la dette éligible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Par ailleurs, en cas de recours à l'emprunt par le souscripteur pour financer la souscription des parts de SCPI, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt.

Composition du patrimoine immobilier locatif

Les chiffres clés au 31 décembre 2012

Cessions réalisées en 2012	6	6 369 m ²	13 760 000 € ⁽¹⁾
Acquisitions réalisées en 2012	3	19 150 m ²	44 478 700 € ⁽²⁾
Patrimoine en m² (surfaces pondérées)		152 595 m²	417 617 047 €⁽³⁾
Nombre d'immeubles	80⁽⁴⁾		
En pleine propriété	38	85 768 m ²	208 645 000 €
En copropriété	31	36 379 m ²	93 296 000 €
En indivision ⁽⁵⁾	11	30 448 m ²	115 676 047 €
A Paris	9	8 157 m ²	44 958 000 €
En région parisienne	36	82 237 m ²	256 968 342 €
En province	35	62 201 m ²	115 690 705 €

(1) Prix de cession hors droits.

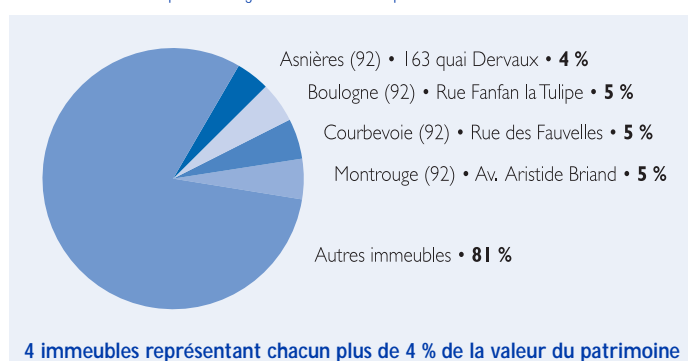
(2) Prix d'acquisition frais et droits inclus.

(3) Valeur d'expertise au 31/12/2012.

(4) Auxquels s'ajoutent les parkings "seuls" situés à Paris le Belvédère et à Lyon Le Mercure.

(5) Non comptabilisé dans les pleines propriétés et copropriétés.

Division des risques immobiliers en pourcentages de la valeur du patrimoine immobilier



Répartition du patrimoine immobilier en pourcentage de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2012

	Activité	Bureaux	Locaux commerciaux*	Total
Province	1,0	19,4	8,8	29,3
Région parisienne	1,0	54,3	5,0	60,2
Paris	0,0	9,5	1,0	10,5
Total	2,0	83,2	14,8	100,0

*En ce compris les complexes touristiques.

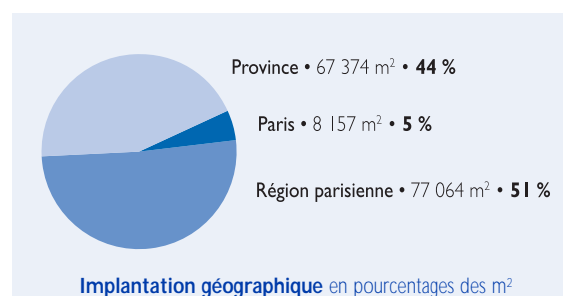
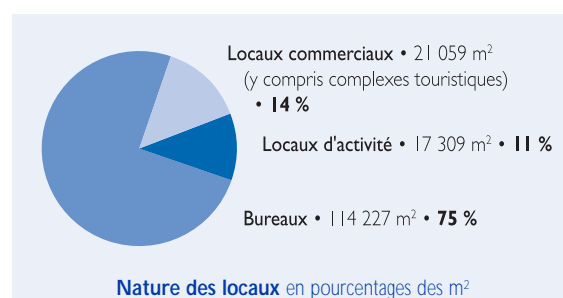
Laffitte Pierre est propriétaire au 31 décembre 2012 de 80 immeubles⁽¹⁾ d'une surface totale de 152 595 m² pour une valeur d'expertise de 417 617 047 euros, soit une moyenne de 1 907 m² et de 5 220 213 euros par actif (contre 1 752 m² et 4 600 151 euros par actif en 2011).

⁽¹⁾ Auxquels s'ajoutent les parkings "seuls" situés à Paris le Belvédère (9 unités) et à Lyon Le Mercure (5 unités) détenus par la SCPI Laffitte Pierre en copropriété.

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

Diversifié dans sa composition, le patrimoine de Laffitte Pierre est constitué de bureaux (83 % 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. Il est caractérisé par une bonne division des risques, seuls quatre immeubles représentant chacun plus de 4 % de la valeur globale du patrimoine.

Les actifs les plus significatifs correspondent à des acquisitions récentes conformes à la stratégie d'investissement.



La politique d'arbitrage et d'investissement

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

- recentrage sur des immeubles de bureaux de taille unitaire importante, 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 ; les trois acquisitions de l'exercice détaillées en page 9 s'inscrivent dans ce cadre.

- 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 ; les différents arbitrages de l'exercice qui représentent cette année un montant significatif témoignent de l'accélération de la stratégie d'adaptation du patrimoine pour tenir compte des normes environnementales.
- saisir les opportunités du marché afin de valoriser les actifs.

Arbitrages d'immeubles

Cessions intervenues en 2012

Conformément aux autorisations obtenues en assemblée générale des associés, **6 actifs ont été cédés au cours de l'exercice 2012 (via 9 actes de cession)**, le plus souvent à des valeurs supérieures aux valeurs d'expertise au 31/12/2011 en dépit d'un marché immobilier plus disputé. En effet, ces actifs ont été cédés le plus souvent à des acquéreurs utilisateurs, segment du marché qui permet d'obtenir des prix supérieurs.

Cessions intervenues en 2012						
Adresse	Surface par lot ou total en m ²	Valeur d'expertise au 31/12/2011 en € HD	Date AG autorisation de cession	Promesse de vente	Date de signature acte authentique	Montant en € HD
135-139 rue de Paris 91300 Massy Lots Bx 1 à 8 et archives lot 422	1 740,88	3 860 000	26/06/2012	14/05/2012	06/07/2012	4 000 000
Le Benvédère 118/130 avenue Jean Jaurès 75019 Paris - Lot 1 (n° 2 042) : Ecole nationale d'architecture	721,00	1 900 000	23/06/2006	23/05/2012	18/07/2012	2 015 000
27/29 rue du 14 ^{ème} Régiment d'Infanterie 76000 Rouen - Lot de bureaux : 171 - Lot d'archives : 161 et 163 - Lots de parkings : 18 unités de parking : - les lots 100, 101 et 102 (soit 3 unités) - les lots 103 à 117 inclus (soit 15 unités)	494,00	400 000	23/06/2006	30/05/2012	26/09/2012	500 000
27/29 rue du 14 ^{ème} Régiment d'Infanterie 76000 Rouen - Lots de bureaux : 172 et 173 - Lot d'archive : 162 - Lots de parkings : 118 à 126 inclus	387,00	405 000	23/06/2006	11/07/2012	03/10/2012	420 000
Le Belvédère 118/130 avenue Jean Jaurès 75019 Paris - Lot 2 (n°3 503) + 8 u. parkings loués : lots n°330, 331, 400, 401, 402, 403, 404, 405 et 12 parkings vacants : lots n°332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 346, 347, 348, 349, 350	755,50	2 144 000	23/06/2006	31/07/2012	21/11/2012	2 500 000
58 avenue de Flandres 59290 Wasquehal	736,00	800 000	20/06/2008	28/09/2012	04/12/2012	830 000
27/29 rue du 14 ^{ème} Régiment d'Infanterie 76000 Rouen - Lots de parkings : 83, 84, 85, 98 et 99 (5 unités)	0,00	25 000	23/06/2006	21/09/2012	20/12/2012	25 000
6-8 rue du 4 Septembre 92130 Ilssy-les-Moulineaux	596,00	2 020 000	20/06/2008	27/09/2012	21/12/2012	2 150 000
7 allée du Moulin Berger 69130 Ecully	939,00	1 270 000	26/06/2012	28/09/2012	27/12/2012	1 320 000
Total	6 369,38	12 824 000				13 760 000

Soit au total une surface de 6 369,38 m² pour un prix global de cession de 13 760 000 € hors droits (contre une valeur d'expertise globale de 12 824 000 € hors droits au 31/12/2011, soit un écart de + 7,3%).

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 344 000 euros HT.

Conformément aux règles fiscales applicables, les plus-values immobilières, dégagées sur ces cessions, ont donné lieu au règlement au Trésor Public et pour le compte des associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, d'une somme de 0,7573 € par part.

Une résolution spécifique vous est soumise en vue de décider de la répartition entre les associés, d'un montant de 0,7573 € par part détenue au moment de la distribution, afin d'apurer pour les associés concernés, leur dette à l'égard de la SCPI Laffitte Pierre et verser la somme correspondante aux autres associés.

Autorisations de cessions sollicitées

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

Immeubles	Nature principale	Surface immeuble en m²	Parkings (en unités)
TOULOUSE - BASSO CAMBO (rue Labrousse)	BUREAUX	1 650	62
VILLENEUVE D'ASCO	BUREAUX	1 918	70
VELIZY-LE PEGOUD	BUREAUX	2 662	136
PARIS 10 - ALEXANDRE PARODI	BUREAUX	1 266	11
PARC D'AFFAIRES DE CRECY	BUREAUX	1 622	50
TOULOUSE - BASSO COMBO (13 rue Paulin Talabot)	BUREAUX	2 354	3

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.

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 **93 695 842 €** (valeur d'expertise 2012) soit 22,43 % de la valeur du patrimoine, se décomposant comme suit :

Propriété	Nature principale	Surface immeuble	Parkings (unités)	Valeur vénale 31/12/2012	Autorisation AG
COURCHEVEL - JARDIN ALPIN	commerces	874		1 350 000	28/04/2011
MALAKOFF G. CRIE	bureaux	858	25	2 590 000	19/06/2009
LABEGE TOULOUSE	bureaux	779	51	760 000	28/04/2011
RAMONVILLE	bureaux	763	24	620 000	28/04/2011
PARIS "LE BELVEDERE"	bureaux		9	122 000	28/04/2011
VELIZY "LE NUNGESSER"	bureaux	715	32	1 579 842	28/04/2011
ROUEN - REPUBLIQUE	commerces	259	1	533 000	28/04/2011
BORDEAUX LE LAC-BUREAUX LAC 1	bureaux	1 173	46	1 200 000	26/06/2012
TOULOUSE - LE LAC TABAR	bureaux	2 921		2 330 000	20/06/2008
NOISY LE GRAND - PORTES PARIS	bureaux	1 048	20	1 500 000	20/06/2008
VALLAURIS - SPACE D'ANTIPOLIS	bureaux	698	24	1 010 000	26/06/2012
JOUY EN JOSAS - BOIS DE JOUY	bureaux	900	38	1 520 000	27/04/2010
ISSY LES MOULINEAUX - EBOUE	bureaux	696	21	2 910 000	26/06/2012
BORDEAUX-LE-LAC 2	bureaux	1 052	49	850 000	26/06/2012
VILLENEUVE D'ASCO - TECHNOPARC	bureaux	615	20	755 000	26/06/2012
TOULOUSE - BASSO CAMBO	bureaux	1 650	62	1 620 000	Autorisation AG 2013
NANTES - IMMEUBLE LE CHENE	bureaux	727	21	640 000	20/06/2008
NANTES LE DELTA RUE ATHENES	bureaux	870	37	960 000	26/06/2012
LES ULIS - LE BENARES	bureaux	1 845	53	1 850 000	19/06/2009
MULHOUSE - COUR DES MARECHAUX	commerces	1 391	46	6 975 000	27/04/2010
BIEVRES - ANTELIA 3	bureaux	1 611	49	1 650 000	28/04/2011
MEUDON - LE VOLTA	bureaux	1 777	44	2 651 000	28/04/2011
PARIS 8 - AV. GEORGE V	bureaux	310		1 980 000	28/04/2011
VILLENEUVE D'ASCO	bureaux	1 918	70	2 740 000	Autorisation AG 2013
VELIZY-LE PEGOUD	bureaux	2 662	136	7 600 000	Autorisation AG 2013
ROBINSON - GAY LUSSAC	bureaux	2 746	50	3 170 000	27/04/2010
PARIS 10 - ALEXANDRE PARODI	bureaux	1 266	11	4 580 000	Autorisation AG 2013
LYON GEMELLYON	bureaux	3 441	43	6 300 000	26/06/2012
MALAKOFF E. DOLET	bureaux	1 959	41	5 480 000	27/04/2010
LYON MERCURE (PKG)	parkings internes		5	60 000	26/06/2012
VILLEJUIF "EPI D'OR"	bureaux / activité	5 173	79	4 130 000	19/06/2009
SURESNES "A.NOBEL"	bureaux	1 357	74	4 360 000	22/06/2007
MONTREUIL S/BOIS - LES MELIES	bureaux	1 484	29	3 590 000	26/06/2012
BAGNOLET - LE CARNOT 2 BATA	bureaux	1 792	38	3 630 000	26/06/2012
EVRY COURCOURONNES-EUROPE 2	bureaux	1 342	42	1 630 000	27/04/2010
PARIS 15 - SUFFREN	local commercial	436		3 150 000	19/06/2009
PARC D'AFFAIRES DE CRECY	bureaux	1 622	50	2 470 000	Autorisation AG 2013
TOULOUSE - BASSO COMBO (13 rue Paulin Talabot)	bureaux	2 354	3	2 850 000	Autorisation AG 2013
Total		53 084	1 343	93 695 842	

L'adaptation du patrimoine de Laffitte Pierre par la mise en œuvre de cette politique d'arbitrages, entamée depuis la fusion intervenue en 2001, vise à privilégier des actifs

situés sur les marchés confirmés de surface unitaire accrue et présentant des prestations techniques conformes aux attentes du marché locatif. Cette stratégie de moyen long

terme est créative de valeur et participe à l'évolution positive de la capacité de distribution de la SCPI dans la durée. Elle anticipe, en outre, les mises aux normes environnementales à prévoir sur les 10 à 15 prochaines années qui pénaliseront lourdement les actifs anciens faisant ressortir des valeurs unitaires et des loyers au m² faibles.

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**. Par ailleurs, ce programme d'arbitrages vise également à valoriser au mieux les actifs à céder.

Acquisitions d'immeubles

Acquisitions réalisées en 2012

En emploi des capitaux disponibles, votre SCPI a acquis trois immeubles au cours de l'année 2012 :

Nature	Adresse	Prix d'achat (frais et droits inclus) en €	Date d'acquisition	Loyer / an prévu ou en vigueur en €	Locataire(s)
Bureaux 4 750 m ²	<ul style="list-style-type: none"> 55 avenue Aristide Briand et 3-5 rue Barbès - Montrouge (92) 59-61 av Aristide Briand - Montrouge (92) (parkings séparés) 18 rue Lejeune - Montrouge (92) (parkings séparés) 	21 377 400	04/07/2012	1 496 420	Multi locataires
Commerce 3 400 m ²	23 rue Gambetta Mantes La Jolie (78)	5 500 000	21/09/2012	324 410	Monoprix
Bureaux 11 000 m ²	47/49 rue Fauvelles - Courbevoie (92) Indivision avec Fructipierre (50 %)	17 601 300	03/05/2012	1 274 800	PSA

Soit un total de 19 150 m² représentant 44 478 700 € frais et droits inclus.

dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 19 juin 2009, ont donné lieu à la perception par la société de gestion d'une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit comme indiqué ci-après :

Honoraires sur actifs financés à crédit

Les acquisitions d'actifs immobiliers réalisées par la société de gestion au titre des exercices 2009, 2010, 2011

Immeubles	Dates d'acquisition	Prix d'acquisition en €	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit en €	Rémunération de la société de gestion en €
"Le Realtys", 18 rue Louis Pouey La Défense 8 - 92 800 Puteaux	23 juillet 2009	14 020 204 TTC	7 000 000	175 000 ⁽¹⁾
13 avenue Morane Saulnier - 78140 Velizy	25 novembre 2010	13 900 000 HT	12 000 000	300 000 ⁽²⁾
"Le Concerto", 21 avenue de Colmar 92500 Rueil-Malmaisons	23 juin 2011	14 335 000 HT	1 368 802,57	34 220,06 ⁽³⁾
2 place Ravezies 33000 Bordeaux	28 décembre 2011	14 975 000 HT	14 975 000	374 375 ⁽³⁾
Rue Fanfan la Tulipe 92100 Boulogne-Billancourt	29 décembre 2011	19 700 000 HT	13 066 197,43	326 654,94 ⁽³⁾
Total			48 410 000	1 210 250⁽⁴⁾

(1) Au titre de 2009.

(2) Au titre de 2010.

(3) Au titre de 2011.

(4) Depuis la mise en place du financement bancaire.

La quasi-totalité du crédit ayant été consommée pour procéder à des acquisitions lors des trois derniers exercices, aucune commission d'investissement n'a été facturée par la société de gestion à la SCPI au titre de l'exercice 2012. Il est par ailleurs proposé de renouveler l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale à la société de gestion de :

(i) souscrire des emprunts (ainsi que toute garantie et sûretés nécessaires) dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI Laffitte Pierre et pour une durée de 4 années ;

(ii) facturer à la SCPI une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit, dans l'hypothèse où l'emprunt souscrit serait utilisé afin d'acquérir des immeubles (et non de rembourser l'emprunt existant). Cette décision s'inscrit dans le droit fil de l'autorisation donnée en 2009 qui a permis à votre Société de saisir des opportunités sur le marché de l'investissement.

Gestion du patrimoine immobilier locatif

Les chiffres clés au 31 décembre 2012

	31 décembre 2012	Rappel 31 décembre 2011	Moyenne trimestrielle sur 2012
Taux d'occupation financier (TOF)*	91,89 %	91,19 %	91,22 %
Taux d'occupation physique (TOP)**	90,01 %	87,76 %	89,67 %

* 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.

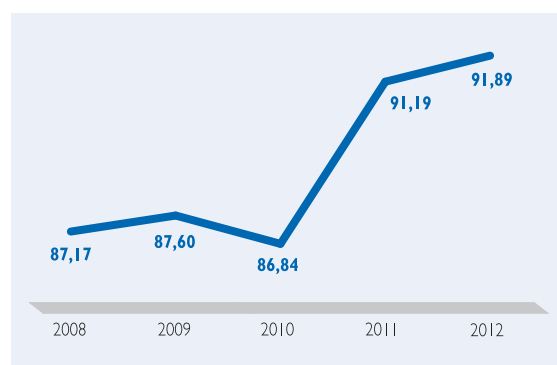
** Le TOP se détermine par la division (i) de la surface cumulée des locaux occupés (ii) par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Nombre de nouveaux baux signés	32 baux commerciaux pour 14 448 m ²
Surfaces disponibles à la location au 31/12/2012	15 244 m ²
Montant des dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	1,86 %

Évolution du taux d'occupation

Le taux d'occupation financier du patrimoine ressortait à 91,89 % (hors prise en compte des franchises de loyers) au 31 décembre 2012 contre 91,19 % au 31 décembre 2011. Cette évolution favorable est liée à l'ensemble de la stratégie de gestion, à savoir aux acquisitions, aux arbitrages et à la commercialisation locative des surfaces vacantes, souvent après la réalisation de travaux de rénovation plus ou moins importants.

Evolution du taux d'occupation financier sur les cinq derniers exercices en pourcentages

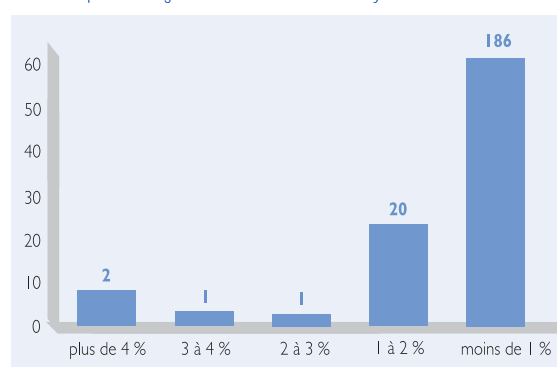


Division des risques locatifs

Au 31 décembre 2012, Laffitte Pierre comptait 210 locataires.

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 186 locataires représentent chacun moins de 1 % de la masse des loyers. La division du risque locatif constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Répartition des risques locatifs en pourcentages du montant total des loyers HT facturables



Liste des 10 premiers locataires au 31 décembre 2012 en pourcentages des loyers facturables

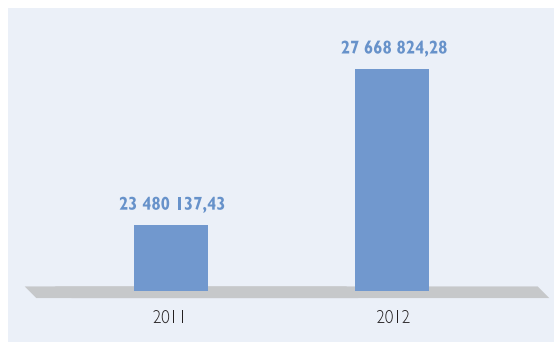
Locataires	Surfaces en m ²	% loyers / SCPI
EIFFAGE	1 976	4,20
COLAS	3 200	4,01
IFPASS	2 498	3,39
CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION	5 184	2,81
KRAFT FOODS FRANCE SAS	5 184	1,71
THE NPD GROUP INC	1 235	1,66
VOSSLOH COGIFER	2 300	1,62
DRIAAF ILE DE FRANCE	2 891	1,54
17 JUIN MEDIA SA	1 704	1,53
D.C.F. DISTRIBUT° CASINO FRANCE	6 175	1,47

Évolution de la situation locative

L'évolution positive des recettes locatives tient à l'effet des investissements réalisés mais également des relocations.

Dans ce contexte, les recettes locatives ont augmenté de 17,8 % en 2012, passant de 23 480 137,43 € au 31.12.2011 à 27 668 824,28 € au 31.12.2012.

Evolution des recettes locatives en euros



Locations intervenues en 2012

Immeubles	Locataires	Nature	Date d'effet	Surface en m²
ISSY LES MOULINEAUX - POVERSY	INEO TERTIAIRE IDF	BUREAUX	01/03/2012	274
BORDEAUX LE LAC - BUREAUX LAC 1	BG PARTNERS	BUREAUX	01/02/2012	368
JOUY EN JOSAS - BOIS DE JOUY	CALIFIMMO	BUREAUX	06/02/2012	214
TOULOUSE - 7 DENIERS	ASP64	BUREAUX	01/01/2012	86
ROBINSON - GAY LUSSAC	COMPTEURS FARNIER	BUREAUX	01/01/2012	1 590
ROBINSON - GAY LUSSAC	METRON EUROPE	LOC. ACTIVITE	01/01/2012	1 156
MONTREUIL S/BOIS - LES MELIES	KEOPS	BUREAUX	01/01/2012	385
BAGNOLET - LE CARNOT 2 BÂT.A	ECO SYNERGIE	BUREAUX	01/02/2012	245
PARIS - RUE D'HAUTEVILLE	DIAMANT NOIR	BUREAUX	21/05/2012	156
PARIS "LE BELVEDERE"	L'EMPLOI SERVICES ET FORMATION	BUREAUX	01/05/2012	251
VALLAURIS - SPACE D'ANTIPOLIS	ELSYS DESIGN SA	BUREAUX	01/06/2012	698
MERIGNAC - PARK KENNEDY	D E F	BUREAUX	15/06/2012	470
MEUDON - LE VOLTA	AUTOTECH ENGINEERING A.I.E GIE	BUREAUX	08/04/2012	472
LEVALLOIS - ANATOLE FRANCE	HANS CONTROLE CONSEIL HCC	BUREAUX	16/04/2012	179
SAINT PRIEST - LE PARC TECHNOLOGIQUE	ISOBASE	BUREAUX	01/04/2012	651
INDIV. LE BONNEL	BNP PARIBAS	BUREAUX	01/09/2012	180
ISSY LES MOULINEAUX - EBOUE	SPS	BUREAUX	01/07/2012	308
LES ULIS - LE BENARES	FIDELIIS	BUREAUX	01/07/2012	336
VILLEJUIF "EPI D'OR"	ARN	BUREAUX/ACTIVITE	01/07/2012	436
MONTREUIL S/BOIS - LES MELIES	C.N.A.M.T.S.	BUREAUX	16/07/2012	385
ZAC DE LA PESSIERE BÂT.A	PHARMA DOM	BUREAUX	01/09/2012	2 338
MARECHAL JUIN - CARRIERES	PRESSING MONT-VERT	COMMERCE	24/09/2012	81
MONTRouGE - ARISTIDE BRIAND	MSC CROCIERE	BUREAUX	15/11/2012	1 214
PARIS - RUE D'HAUTEVILLE	NEXT SLL	COMMERCE	01/10/2012	298
NOISY LE GRAND - PORTES PARIS	FORECOMM	BUREAUX	01/10/2012	271
BORDEAUX-LE-LAC 2	OENOMEDIA	BUREAUX	07/11/2012	202
NANTES - IMMEUBLE LE CHENE	MELODIE	BUREAUX	01/12/2012	135
MERIGNAC - PARK KENNEDY	NEXTGEN RH SARL	BUREAUX	01/10/2012	142
TOULOUSE - 7 DENIERS	THOMAS COOK	BUREAUX	15/10/2012	132
PARIS 15 - SUFFREN	MONOP	COMMERCE	09/11/2012	436
182 AV. CHARLES DE GAULLE	CELLMARK FRANCE	BUREAUX	01/12/2012	180
182 AV. CHARLES DE GAULLE	LAS FRANCE	BUREAUX	01/12/2012	180
Total				14 448

Locaux vacants au 31 décembre 2012

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à 15 244 m² à la fin de l'exercice 2012, soit 9,98 % du total du patrimoine en surface.

Immeubles	Nature principale	Surfaces vacantes en m ²	Loyers potentiels en €
PLAZA 2 - BORDEAUX	BUREAUX	253	66 250
MONTRouGE - ARISTIDE BRIAND	BUREAUX	2 664	782 610
AIX - LE DECISIUM	BUREAUX	159	22 465
PARIS - RUE D'HAUTEVILLE	BUREAUX	85	22 497
RAMONVILLE	BUREAUX	763	72 485
BOULOGNE - RUE DU CHATEAU	BUREAUX	18	1 440
VELIZY "LE NUNGESSER"	BUREAUX	185	35 750
BORDEAUX - LE LAC-BUREAUX LAC 1	BUREAUX	49	2 425*
TOULOUSE - LE LAC TABAR	BUREAUX	187	15 905*
NOISY LE GRAND - PORTES PARIS	BUREAUX	132	18 060*
JOUY EN JOSAS - BOIS DE JOUY	BUREAUX	343	57 105*
BAGNEUX - PARIS SUD	BUREAUX	70	14 300
BORDEAUX-LE-LAC 2	BUREAUX	108	11 340*
NOISY LE GRAND - MAILLE NORD 3	BUREAUX	2 016	290 280
TOULOUSE - BASSO CAMBO	BUREAUX	1 650	203 400*
NANTES - IMMEUBLE LE CHENE	BUREAUX	208	18 720
MERIGNAC PARK KENNEDY	BUREAUX	40	4 200
LES ULIS - LE BENARES	BUREAUX	489	53 790*
MULHOUSE - COUR DES MARECHAUX	COMMERCES	434	46 200*
BIEVRES - ANTELIA 3	BUREAUX	362	36 200
TOULOUSE - 7 DENIERS	BUREAUX	55	6 600
MEUDON - LE VOLTA	BUREAUX	790	115 150
LYON - GEMELLYON	BUREAUX	431	68 830*
MALAKOFF - E. DOLET	BUREAUX	242	61 322
LEVALLOIS - ANATOLE FRANCE	BUREAUX	402	144 660
BAGNOLET - LE CARNOT 2 BAT.A	BUREAUX	363	64 050
EVRY COURCOURONNES - EUROPE 2	BUREAUX	433	59 625*
CACHAN - L'AQUEDUC BAT.D	BUREAUX	418	92 395
182 AV. CHARLES DE GAULLE	BUREAUX	14	22 300
ZAC DE LA PESSELIERE - BAT. B	LOC. ACTIVITE	1 321	74 090
SAINT PRIEST - LE PARC TECHNOLOGIQUE	BUREAUX	132	18 160
BAT. B3 - PLACE BERTHE MORISOT	BUREAUX	266	42 830
MARECHAL JUIN - CARRIERES	COMMERCES	162	44 495
Total		15 244	2 635 519

* Actifs pour lesquels la cession ou une opération de restructuration est engagée.

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes en 2012 (hors places de parkings), peut ainsi être estimé à 2 635 519 euros sur l'ensemble du patrimoine en rythme annuel.

Perspectives de libération de surfaces en 2013

Immeubles	Locataires	Nature	Date de résiliation	Surface en m ²
BORDEAUX LE LAC - BUREAUX LAC1	INAPA FRANCE	COMMERCIAL	30/06/2013	164
MERIGNAC - PARK KENNEDY	D E F	DIVERS	14/06/2013	470
BORDEAUX LE LAC - BUREAUX LAC 1	AXIONE	COMMERCIAL	31/03/2013	164
NOISY LE GRAND - MAILLE NORD 3	EDF DIR IM	DIVERS	31/01/2013	672
MERIGNAC - PARK KENNEDY	D E F	DIVERS	14/06/2013	470
PARIS 10 - ALEXANDRE PARODI	VILLE DE PARIS	COMMERCIAL	31/03/2013	1 266
LYON - GEMELLYON	ITS GROUP SA	COMMERCIAL	14/04/2013	175
VILLEJUIF "EPI D'OR"	ADREXO SARL	COMMERCIAL	30/04/2013	883
AIX - LE DECISIUM	NEMETSCHEK FRANCE SARL	COMMERCIAL	30/06/2013	93
VELIZY "LE NUNGESSER"	ECI TELECOM (EX TELEMATICS)	COMMERCIAL	31/05/2013	1 139
TOULOUSE - LE LAC TABAR	C.A.T. EURL	COMMERCIAL	03/01/2013	997
ISSY LES MOULINEAUX - EBOUE	INVOXIA SAS	COMMERCIAL	04/07/2013	159
MEUDON - LE VOLTA	GAN PREVOYANCE	COMMERCIAL	30/06/2013	195
VILLEJUIF "EPI D'OR"	VIVIEN CONSULTING EURL	COMMERCIAL	22/07/2013	455
182 AV. CHARLES DE GAULLE	DORLANNE ET ASSOCIES	COMMERCIAL	30/06/2013	90
Total				7 393

Soit au total, 7 393 m², représentant 4,84 % de la surface totale du patrimoine.

Encaissement des loyers - Contentieux

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 2012, diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux.

Provisions pour créances douteuses

Au titre de l'exercice 2012, le montant de la dotation des provisions pour créances douteuses constituée dans les comptes s'élève au 31 décembre 2012 à la somme totale de 513 352,97 euros (contre 315 185,91 euros au 31 décembre 2011).

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

Ce poste représente 1,86 % des loyers facturés contre 1,34 % en 2011. Ce taux témoigne de la dégradation de la situation des entreprises. Dans ce cadre, une cotation du risque des locataires a été réalisée pour identifier le profil du risque et les locataires les plus fragiles.

Contentieux

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

Politique de travaux

Les travaux d'entretien courant

Ces travaux, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la Société, se sont élevés à 79 819,88 € en 2012 contre 169 726,79 euros en 2011. Ils portent en général sur des menus travaux d'entretien.

Les travaux financés à partir de la provision pour grosses réparations

Le Réaltys • 40, rue Armand
Puteaux (92)



Conformément au plan d'entretien quinquennal de votre Société, nous vous proposons de doter la provision pour grosses réparations d'un montant de 1.250.000 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 2012 un montant total de 5 257 985,80 euros.

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

En 2012, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 393 937,10 euros (contre 825 464,93 euros en 2011), 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.

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. Il n'a pas été engagé de travaux immobilisés en 2012 (en 2011, leur montant ressortait à 238 694,63 euros). Ces travaux valorisent l'actif et consolident le loyer facturé.

Détail des travaux

Grosses réparations

Immeubles	Montants en €
Paris - 6/8 Rue Oudiné	38 464,85
Jouy en Josas - ZAC de Metz	18 753,50
Evry Courcouronnes - Espace Europe 2	79 838,04
Issy Les Moulineaux - 6/8, rue du 4 Septembre	28 397,66
Neuilly sur Seine - 182 avenue du Général de Gaulle	57 176,50
Plessis Robinson - Avenue Edouard Herriot	26 675,00
Noisy Le Grand - 9/10 Porte de Neuilly	103 217,86
Cachan - 18, avenue Carnot	24 852,00
Toulouse - Rue Labrousse	7 320,31
Wasquehal - 58, avenue de Flandre	9 241,38
Total	393 937,10

47/49 rue des Fauvelles
Courbevoie (92)





13 avenue Morane Saulnier
Vélizy (92)

Travaux et provisions pour grosses réparations en euros



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.

- date du dernier tirage : 20.12.2012,
- intérêts sur tirage au 31.12.2012 : 960 027,95 €,
- commissions de non-utilisation au 31.12.2012 : 125 587,51 €,
- intérêts CAP au 31.12.2012 : 255 814,24 €,
- taux moyen annualisé : 2,68 %,
- tirage moyen : 35 491 000,00,
- taux moyen annualisé de la dette tirée : 2,70 %.

Emprunt bancaire souscrit

Votre SCPI a souscrit en 2009 un financement bancaire :

- de 30.000.000 €,
- avec une seconde tranche de 20.000.000 € en 2010 afin de s'assurer la capacité de saisir des opportunités du marché immobilier.

Au 31.12.2012, cet emprunt a été utilisé comme suit :

- montant de la dette totale : 50 000 000 €,
- montant tiré au 31.12.2012 : 30 000 000 €,

Ce financement arrivera à terme en 2015.

Il sera remboursé en utilisant l'une ou plusieurs des solutions suivantes, au mieux des intérêts de votre SCPI :

- (i) produit des arbitrages ou de la collecte de capitaux,
- (ii) souscription d'un nouveau financement bancaire.

Cet emprunt bancaire a permis de saisir des opportunités du marché de l'investissement à des moments favorables et d'optimiser les conditions d'emploi de la trésorerie de votre société dans un contexte de très faible rémunération des produits financiers.

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012

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
PARIS						
Paris 8 ^{ème} - 40, avenue Hoche	1/01/01	Bureaux	657	2 820 306,82	0,00	2 820 306,82
Paris 8 ^{ème} - 32, avenue Georges V	1/01/01	Bureaux	310	1 410 153,41	0,00	1 410 153,41
Paris 9 ^{ème} - 20 bis, rue Lafayette	1/01/01	Bureaux	1 434	5 945 511,67	0,00	5 945 511,67
Paris 10 ^{ème} - 68, rue d'Hauteville	1/01/01	Bureaux	1 533	3 048 980,34	0,00	3 048 980,34
Paris 10 ^{ème} - 5, rue Alexandre Parodi	1/01/01	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-Montparnasse - 33, avenue du Maine	1/01/01	Commerces	142	1 029 030,87	0,00	1 029 030,87
Paris 15 ^{ème} - 128, avenue Suffren	1/01/01	Bureaux	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	1/01/01	Parkings	0	45 000,00	0,00	45 000,00
Total Paris			8 157	27 206 157,93	236 718,53	27 442 876,46
ÎLE DE FRANCE						
Jouy en Josas (78) - Le Bois de Jouy - ZAC de Metz	1/01/01	Bureaux	900	1 402 530,96	174 252,89	1 576 783,85
Vélizy (78) - Le Pégoud - 13, avenue Morane Saulnier	1/01/01	Bureaux	2 662	5 823 552,46	0,00	5 823 552,46
Vélizy (78) - Le Nungesser - 13, avenue Morane Saulnier	1/01/01	Bureaux	715	1 366 959,57	0,00	1 366 959,57
Bièvres (91) - Burospace Antelia 3 - Route de Gisy	1/01/01	Bureaux	1 611	1 737 918,80	0,00	1 737 918,80
Evry Courcouronnes (91) - Espace Europe 2	1/01/01	Bureaux	1 342	1 623 582,03	184 159,27	1 807 741,30
Les Ulis (91) - Courtaboeuf - 1, allée de Londres	1/01/01	Bureaux	1 845	1 631 204,48	0,00	1 631 204,48
Bagneux (92) - Paris Sud - 52/58 avenue Aristide Briand	1/01/01	Bureaux	1 791	2 439 184,28	0,00	2 439 184,28
Boulogne (92) - 74, rue du Château	1/01/01	Bureaux	850	2 225 755,65	0,00	2 225 755,65
Boulogne (92) - Espace Gallieni - 148/156, rue Gallieni	1/01/01	Bureaux	1 174	3 201 429,36	0,00	3 201 429,36
Carrières sur Seine (78) - Avenue du Maréchal Juin	2/08/07	Commerces	6 176	17 000 000,00	16 491,80	17 016 491,80
Issy les Moulineaux (92) - Technopolis B6 - 205, rue J.J. Rousseau	1/01/01	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	1/01/01	Bureaux	696	2 576 388,39	0,00	2 576 388,39
Levallois-Perret (92) - 26, rue Anatole France	1/01/01	Bureaux	1 631	5 312 051,63	229 093,64	5 541 145,27
Malakoff (92) - 60, rue Etienne Dolet	1/01/01	Bureaux	1 959	3 544 439,65	354 165,55	3 898 605,20
Malakoff (92) - Place du 11 Novembre	1/01/01	Bureaux	858	2 042 816,83	260 409,62	2 303 226,45
Meudon (92) - Le Volta - 17/19 rue Jeanne Braconnier	1/01/01	Bureaux	1 777	2 469 674,08	287 736,49	2 757 410,57
Neuilly sur Seine (92) - 182 avenue du Général de Gaulle	12/03/02	Bureaux	1 324	5 472 207,71	0,00	5 472 207,71
Plessis Robinson (92) - Gay Lussac - 18/22 rue Edouard Herriot	1/01/01	Bureaux	2 746	2 698 347,61	359 223,91	3 057 571,52
Suresnes (92) - Alfred Nobel - 65, rue Monge	1/01/01	Bureaux	1 357	3 014 679,32	0,00	3 014 679,32

Expertise valeur de réalisation HD 2012	Expertise valeur de réalisation HD 2011	Valeur au m ² en 2012	Frais d'acquisition 2012	Valeur de reconstitution 2012	Locataires
PARIS					
5 570 000	5 400 000	8 477,93	345 340	5 915 340	LA FONDATION DE FRANCE
1 980 000,00	1 930 000,00	6 387,10	122 760	2 102 760	BARCLAYS BANK PLC
9 000 000	9 000 000	6 276,15	558 000	9 558 000	MEDERIC PREVOYANCE
6 420 000	6 230 000	4 187,87	398 040	6 818 040	ASSOCIATION JEAN-COTXET, CANTOCHE PRODUCTION, COLICOPA COMMUNICATION, SERV TRADING EUROPEAN PARTNERS, INSPOCOM LIMITED, ALEXAUME, NEXT SLL, DIAMANT NOIR
4 580 000	5 280 000	3 617,89	283 960	4 863 960	VILLE DE PARIS
7 656 000	7 620 000	4 127,22	474 672	8 130 672	D.R.J.S. D'ILE DE FRANCE, E.N.S.O.S.P.
2 230 000	2 100 000	15 704,23	138 260	2 368 260	1.2.3. SAS
3 150 000	2 030 000	7 224,77	195 300	3 345 300	MONOP
4 250 000	3 960 000	8 110,69	263 500	4 513 500	MARIE CLEMENCE SAS
122 000	4 170 000	-	7 564	129 564	
44 958 000,00	47 720 000,00		2 787 396,00	47 745 396,00	
ÎLE DE FRANCE					
1 520 000	1 530 000	1 688,89	94 240	1 614 240	EXOSEC, CALIFIMMO
7 600 000	7 400 000	2 855,00	471 200	8 071 200	KRAFT FOODS FRANCE SAS
1 579 842	1 603 173	2 209,57	97 950	1 677 792	CEFI, ECI TELECOM (EX TELEMATICS)
1 650 000	1 830 000	1 024,21	102 300	1 752 300	ERT FINANCE, MBO FRANCE SAS, EVEA GROUP SAS
1 630 000	1 720 000	1 214,61	101 060	1 731 060	BNP PARIBAS / IMEX BORESO
1 850 000	1 850 000	1 002,71	114 700	1 964 700	MRF AGENCE MEL, FIDELIS, ALTERNATIVE DISTRIBUTION SMLB, AXALONE FRANCE SARL, ZIEHM IMAGING FRANCE, NOMADVANCE SA
4 310 000	4 270 000	2 406,48	267 220	4 577 220	RANGER FRANCE SARL, GEO CONCEPT SA,
3 400 000	3 370 000	4 000,00	210 800	3 610 800	DOUBLE PRECISION, GMT PRODUCTIONS, MARTANGE PRODUCTION, DIGITAL POSTPRODUCTION
5 200 000	5 200 000	4 429,30	322 400	5 522 400	PROSODIE
15 730 000	15 660 000	2 546,96	975 260	16 705 260	D.C.F. DISTRIBUT* CASINO FRANCE, ANTARES IMMOBILIER SARL, CAISSE DE CREDIT MUTUEL, HAIR CATELAINES SARL, PHARMACIE LENOIR, BRICO CARRIERES "WELDOM", BERGOUNHON OPTIC, PRESSING MONT-VERT
5 980 000	6 000 000	3 655,26	370 760	6 350 760	17 JUIN MEDIA SA
2 910 000	2 820 000	4 181,03	180 420	3 090 420	INVOXIA SAS, SEEBURGER FRANCE SARL, ACCA SAS, SPS
8 750 000	8 760 000	5 364,81	542 500	9 292 500	ND CONSEIL SA, NEXMOVE, SPCL-STE POUR LA PROMOTION DE HANS CONTROLE CONSEIL HCC
5 480 000	5 340 000	2 797,35	339 760	5 819 760	ATELIER BELLET DE PINA SA
2 590 000	2 550 000	3 018,65	160 580	2 750 580	SAFRAN
2 651 000	2 730 000	1 491,84	164 362	2 815 362	RTT AG, AUTOTECH ENGINEERING A.I.E GIE, IDF EXPERTISE SARL, CETECOM SARL, GAN PREVOYANCE
8 480 000	8 380 000	6 404,83	525 760	9 005 760	E. MEDIA SARL, WILLIS LIMITED, PIETERCIL INTERCO SAS, TVK MOL CHEM, DORLANNE ET ASSOCIES, CAPEX INVESTMENT, WORLD LP GAS ASSOCIATION, LAS FRANCE, CELLMARK FRANCE
3 170 000	3 150 000	1 154,41	196 540	3 366 540	COMPTEURS FARNIER, METRON EUROPE
4 360 000	4 350 000	3 212,97	270 320	4 630 320	SOGITEC INDUSTRIES

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012 (suite)

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
ILE DE FRANCE (SUITE)						
Puteaux (92) - Tour Franklin	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
Suresnes (92) - 33, rue Benoît Malon	1/01/01	Bureaux	894	1 463 510,57	0,00	1 463 510,57
Asnières (92) - 163, quai du Docteur Dervaux	15/09/10	Bureaux	3 669	18 590 000,00	0,00	18 590 000,00
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	1/01/01	Bureaux	1 792	2 591 633,29	488 641,56	3 080 274,85
Montreuil sous Bois (93) - Le Méliès - 261, rue de Paris	1/01/01	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	1/01/01	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	1/01/01	Bureaux	1 048	1 295 816,65	0,00	1 295 816,65
Cachan (94) - Bureaux de L'Aqueduc - 18, avenue Carnot	1/01/01	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	1/01/01	Locaux d'activité	5 173	2 942 266,03	98 339,88	3 040 605,91
Neuilly sur Seine (92) - Avenue Charles de Gaulle	31/07/07	Bureaux	610	3 830 000,00	0,00	3 830 000,00
Rueil Malmaison (92) - Le Concerto - 21, avenue de Colmar	23/06/11	Bureaux	2 898	14 335 000,00	0,00	14 335 000,00
Boulogne-Billancourt (92) - 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	3/05/12	Bureaux	5 513	16 575 000,00	0,00	16 575 000,00
Montrouge (92) - 55 avenue Aristide Briand et 5 rue Barbès	4/07/12	Bureaux	4 731	20 128 000,00	0,00	20 128 000,00
Mantes la Jolie (78) - Place de l'Hôtel de Ville et rue Gambetta	21/09/12	Commerces	3 444	5 500 000,00	0,00	5 500 000,00
Total Ile de France			82 237	220 222 463,33	3 249 549,55	223 472 012,88
PROVINCE						
Mulhouse (68) - Alfred Nobel - Cour des Maréchaux	1/01/01	Commerces	1 391	4 764 031,79	0,00	4 764 031,79
Total Alsace Lorraine			1 391	4 764 031,79	0,00	4 764 031,79
Bordeaux le Lac (33) - Bureaux du Lac - 4, rue Théodore Blanc	1/01/01	Bureaux	1 173	762 245,09	48 053,12	810 298,21
Bordeaux le Lac (33) - Bureaux du Lac - 6, rue Théodore Blanc	1/01/01	Bureaux	1 052	739 377,73	0,00	739 377,73
Bordeaux (33) - Le Plaza 2 - Place Ravezies	28/12/11	Bureaux	6 015	14 975 000,00	0,00	14 975 000,00
Mérignac (33) - Parc Kennedy - Avenue J. F. Kennedy	1/01/01	Bureaux	903	548 816,46	142 286,16	691 102,62
Mérignac (33) - Parc Château Rouquey - P.A. Rouquey Nord	1/01/01	Bureaux	700	396 367,44	81 887,83	478 255,27
Total Aquitaine			9 843	17 421 806,72	272 227,11	17 694 033,83
Nantes (44) - Le Bois Briand - Rue de la Garde	1/01/01	Bureaux	727	434 479,70	0,00	434 479,70
Nantes (44) - Le Delta - 3/5, rue d'Athènes	1/01/01	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) - 2/6, rue du Général Leclerc	1/01/01	Commerces	259	434 479,70	0,00	434 479,70
Total Haute Normandie			259	434 479,00	0,00	434 479,00

Expertise valeur de réalisation HD 2012	Expertise valeur de réalisation HD 2011	Valeur au m ² en 2012	Frais d'acquisition 2012	Valeur de reconstitution 2012	Locataires
ÎLE DE FRANCE (SUITE)					
6 800 000	6 800 000	5 507,28	421 600	7 221 600	THE NPD GROUP INC
15 920 000	15 710 000	6 373,10	987 040	16 907 040	IFPASS
2 600 000	2 560 000	2 908,28	161 200	2 761 200	CPL AROMAS FRANCE SAS, RISO FRANCE, BOLKA INTERNATIONAL TRADING, ARCHITECTES ASSOCIES, COFISEM S.A.
18 167 500	18 265 000	4 951,28	1 126 385	19 293 885	EIFFAGE
14 800 000	14 820 000	2 891,19	917 600	15 717 600	ACMS, CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION
3 630 000	3 820 000	2 025,67	225 060	3 855 060	DEPARTEMENT-SEINE ST-DENIS, ETHIQUABLE COOPERATIVE, FRANCE NOUVELLE, HARRAK, ARETEC SA, ECO SYNERGIE
3 590 000	3 440 000	2 419,14	222 580	3 812 580	KEOPS, L'ASSOCIATION VACANCES OUVERTES, GLOBAL IMAGING ON LINE SA, CNAMTS
3 590 000	3 930 000	1 335,57	222 580	3 812 580	VIVAGO
1 500 000	1 550 000	1 431,30	93 000	1 593 000	SIMONSSVOSS TECHNOLOGIES SAS, FORECOMM, PI SERVICES
7 750 000	7 670 000	2 680,73	480 500	8 230 500	LOCALEYES SA, DRIAF ÎLE DE FRANCE
4 130 000	4 060 000	798,38	256 060	4 386 060	ADREXO SARL, BECKER SEA, PROFESSIONAL & BROADCAST SERV. ETS MARCEL LEBLANC, JFP PROTECTION, VIVIEN CONSULTING EURL, UNION TECHNIQUE DU BATIMENT SA, INTERPLAST FRANCE DECOPACK
3 730 000	3 660 000	6 114,75	231 260	3 961 260	SOCIETE GENERALE
14 360 000	14 350 000	4 955,14	890 320	15 250 320	AGFA GEVAERT, VOSSLOH COGIFER
21 010 000	20 540 000	6 152,27	1 302 620	22 312 620	COLAS
18 950 000	0	4 437,33	1 174 900	20 124 900	PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA
22 100 000	0	4 671,51	1 370 200	23 470 200	BQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS MSC CROCIERE, CBRE AGENCY
5 500 000	0	1 596,98	341 000	5 841 000	MONOPRIX EXPLOITATION
256 968 342,00	209 688 173		15 932 037	272 900 379	
PROVINCE					
6 975 000	7 025 000	5 014,38	432 450	7 407 450	RMB
6 975 000,00	7 025 000,00		432 450	7 407 450	
1 200 000	1 280 000	1 023,89	74 400	1 274 400	AXIONE-UC 788, INAPA FRANCE, ABB SA, GESAQUITAINE, BUREAU ALPES CONTROLES S.A., BG PARTNERS
850 000	910 000	807,98	52 700	902 700	CHATEAUFORM LES MAISONS, OENOMEDIA, HOSPITALIANCE SANTE S.A., CFCR, LOGISTIQUE FRET (LOGFRET) SA, CENTRE GESTION FONCT* PUBLIQUE
15 500 000	15 500 000	2 576,89	961 000	16 461 000	ABP GESTION, APRIA, GEP BNP PARIBAS, BNP PARIBAS, BNP PARIBAS, GEP C/O BNP PARIBAS, NEW SUSHI FRANCE, LA VILLE DE BORDEAUX, RSA, FAFIH
1 090 000	1 100 000	1 207,09	67 580	1 157 580	CABINET JACQUES, ALOHA SARL, DIAB, DEF, NEXTGEN RH SARL
840 000	850 000	1 200,00	52 080	892 080	SYSTRA
19 480 000,00	19 640 000,00		1 207 760	20 687 760	
640 000	660 000	880,33	39 680	679 680	G.I.E. BENECO, ELIOR ENTREPRISES, MELODIE, ATLANTIQUE LOGICIELS SERVICES
960 000	990 000	1 103,45	59 520	1 019 520	DAIKIN AIRCONDITIONING FRANC GESCOMIP, SCM JULES VERNE
1 600 000,00	1 650 000,00		99 200	1 699 200	
533 000	520 000	2 057,92	33 046	566 046	MULDER & ASSOCIES SAS
533 000,00	520 000,00		33 046	566 046	

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2012 (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)						
Balma (31) - 75 rue Saint-Jean	27/07/07	Bureaux	1 611	3 780 000,00	26 168,69	3 806 168,69
Ramonville Saint-Agne (31) - Parc du Canal M4 - 3/5, rue Giotto	1/01/01	Bureaux	763	495 459,31	0,00	495 459,31
Toulouse (31) - 2, boulevard de Strasbourg	1/01/01	Bureaux	908	1 219 592,14	0,00	1 219 592,14
Toulouse (31) - Basso Cambo - rue Labrousse	1/01/01	Bureaux	1 650	1 646 449,39	99 459,79	1 745 909,18
Toulouse (31) - 78, chemin des Septs Deniers	1/01/01	Bureaux	931	800 357,34	0,00	800 357,34
Toulouse (31) - 13, rue Paulin Talabot	1/01/01	Bureaux	2 354	2 103 796,44	0,00	2 103 796,44
Toulouse le Lac (31) - 36, rue Jacques Babinet	1/01/01	Bureaux	2 921	1 417 775,86	30 060,00	1 447 835,86
Toulouse-Labege (31) - ZAC de la Grande Borde	1/01/01	Bureaux	779	472 591,95	0,00	472 591,95
Total Midi Pyrénées			11 917	11 936 022,43	155 688,48	12 091 710,92
Lille (59) - 87, rue National	1/01/01	Bureaux	755	777 489,99	0,00	777 489,99
Villeneuve d'Ascq (59) - 27, allée du Changement	1/01/01	Bureaux	1 918	1 875 122,91	476 261,94	2 351 384,85
Villeneuve d'Ascq (59) - Technoparc des Prés - 33, allée Lavoisier	1/01/01	Bureaux	615	518 326,66	0,00	518 326,66
Total Nord Pas-de-Calais			3 288	3 170 939,56	476 261,94	3 647 201,50
Vallauris (06) - Parc Sophia Antipolis - Chemin Saint Bernard	1/01/01	Bureaux	698	655 530,77	0,00	655 530,77
Aix-en-Provence (13) - Le Cézanne - Zac de la Duranne RL	1/01/01	Bureaux	990	1 299 196,44	0,00	1 299 196,44
Aix-en-Provence (13) - Le Décisium - 1, rue Mahatma Gandhi	1/01/01	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	1/01/01	Complexes touristiques hôteliers	1 914	4 192 347,98	0,00	4 192 347,98
Marseille (13) - Zac de Bonneveine - 82 avenue de Hambourg	1/01/01	Bureaux	3 010	2 942 266,03	1 694 614,44	4 636 880,47
Total Provence - Alpes Côte d'Azur			7 742	10 563 710,12	1 704 894,08	12 268 604,20
Lyon 3 ^{ème} - Le Gemellyon - 59, boulevard Vivier Merle	1/01/01	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	3 679	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	0,00	3 080 000,00
Mions (69) - Bâtiment H - 2 rue Vaucanson	13/09/06	Locaux d'activité	1 243	1 498 000,00	0,00	1 498 000,00
Saint-Didier au Mont d'Or (69) - 2 rue Claude Chappe	1/04/04	Bureaux	1 622	1 435 000,00	0,00	1 435 000,00
Saint-Priest (69) - Parc Technologique - 2 place B. Morisot	28/12/07	Bureaux	2 123	4 778 142,86	13 841,00	4 791 983,86
Courchevel (73) - Mercure - Le Jardin Alpin	1/01/01	Commerces hôteliers	874	823 224,69	0,00	823 224,69
Morzine (74) - Avoriaz 1800	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			26 164	44 863 238,24	3 045 759,63	47 908 997,87
Total général			152 595	341 550 901,08	9 141 099,34	350 692 000,42

Expertise valeur de réalisation HD 2012	Expertise valeur de réalisation HD 2011	Valeur au m ² en 2012	Frais d'acquisition 2012	Valeur de reconstitution 2012	Locataires
PROVINCE (SUITE)					
3 500 000	3 440 000	2 172,56	217 000	3 717 000	VEXIM SAS, DIRECTION REGIONALE DE L'AFPA, PITCH PROMOTION
620 000	620 000	812,58	38 440	658 440	disponible
2 550 000	2 500 000	2 808,37	158 100	2 708 100	BARCLAYS BANK PLC.
1 620 000	1 620 000	981,82	100 440	1 720 440	disponible
1 240 000	1 220 000	1 331,90	76 880	1 316 880	PROVALE, CHRYSO SAS, MEDIAFIRM SARL, LES AUTOMATISMES APPLIQUES, ASP64 EUROVIA MANAGEMENT SNC, THOMAS COOK
2 850 000	3 100 000	1 210,71	176 700	3 026 700	SOCIO-EDUCATIVE DU MIRAIL, DREAM SPIE BATIGNOLLES SUD OUEST
2 330 000	2 600 000	797,67	144 460	2 474 460	INDEX MULTIMEDIA, COMPLETEL SAS, MAKINA CORPUS, CONSTRUCTYS OPCA
760 000	760 000	975,61	47 120	807 120	IFAG
15 470 000,00	15 860 000,00		959 140	16 429 140	
1 140 000	1 130 000	1 509,93	70 680	1 210 680	THERAFORM SARL, VIVERIS SYSTEMES, CEPRO, MINISTERE DE L'ECONOMIE, QUALIPSE SAS, AFDAS
2 740 000	3 100 000	1 428,57	169 880	2 909 880	BUREAU VERITAS
755 000	730 000	1 227,64	46 810	801 810	S.N.E. SANELEC
4 635 000,00	4 960 000,00		287 370	4 922 370	
1 010 000	970 000	1 446,99	62 620	1 072 620	ELSYS DESIGN SA
1 810 000	1 820 000	1 828,28	112 220	1 922 220	BOUYGUES TELECOM
2 020 000	2 050 000	1 787,61	125 240	2 145 240	L'ATELIER G, NEMETSCHEK FRANCE SARL, CECIMA, GIRUS SA, EGIS FRANCE
6 282 705	6 149 385	3 282,50	389 528	6 672 233	MIH MERCURE INT HOTELS
4 580 000	4 550 000	1 521,59	283 960	4 863 960	GROUPAMA SUPPORTS ET SERVICES
15 702 705,00	15 539 385,00		973 567	16 676 272	
6 360 000	6 230 000	1 848,30	394 320	6 754 320	ANTEOR, DRILLSCAN, DUALIS SA, ITS GROUP SA, ENERGY POOL INNOVATION, MIPOS, SFD, GFK KYNETEC FRANCE, MICHERON ET ASSOCIES, QUALITE GLOBALE CONSEIL, TEAMSQUARE SAS, INGEROP CONSEIL ET INGENIERIE, LEGRAND FIDUCIAIRE S.A., TRICOMPETENCES SARL
13 485 000	13 200 000	3 665,80	836 070	14 321 070	ATEAC, BIRD & BIRD AARPI, BNP PARIBAS IMEX, CALIFIMMO, CETELEM, ENEL GREEN POWER, INEXIA, KEOLIS SA, TELEASSURANCES, PHONE MARKETING RHONE ALPES, SNCF, VISION FUTURE, BNP PARIBAS
3 180 000	3 190 000	869,09	197 160	3 377 160	PHARMA DOM
1 300 000	1 300 000	1 045,86	80 600	1 380 600	ENERIA
2 470 000	2 390 000	1 522,81	153 140	2 623 140	PHILAGRO FRANCE
4 200 000	4 100 000	1 978,33	260 400	4 460 400	PHOENIX CONTACT SAS, ECO EMBALLAGES, AUXITEC INDUSTRIE SAS, SUNCONNEX FRANCE SA
1 350 000	1 320 000	1 544,62	83 700	1 433 700	SHNM
13 300 000	13 100 000	2 070,84	824 600	14 124 600	CLUB MEDITERRANEE
5 650 000	5 600 000	1 822,58	350 300	6 000 300	ECONOCOM, ABMI SUD-EST, ISOBASE
51 295 000,00	50 430 000		3 180 290	54 475 290	
417 617 047,00	373 032 558		25 892 257	443 509 304	

Mantes la Jolie (78) • Place de l'Hôtel
de Ville et rue Gambetta



Les résultats de l'exercice 2012

Le résultat comptable

Le résultat de l'exercice 2012 s'établit à 19 952 594,17 euros soit 19,97 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2012⁽²⁾ contre 16 138 678,65 euros soit 18,15 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2011.

Cette augmentation de 23,63 % du résultat comptable et de 10,04 % du résultat par part est notamment liée à une hausse importante des revenus locatifs compte tenu de l'acquisition d'actifs loués pour la plupart et des relocations intervenues.

Dans ce contexte, les comptes font ressortir :

Au niveau des produits

- Une augmentation des loyers passant de 23 480 137,43 euros en 2011 à 27 668 824,28 euros en 2012, compte tenu de la progression du taux d'occupation financière et de l'effet des investissements réalisés en 2011 et 2012,
- des transferts de charges d'exploitation, correspondant aux frais d'acquisitions réalisées en 2012, pour 2 633 342,21 euros,
- des transferts de charges exceptionnelles, correspondant aux frais d'augmentations de capital et qui ont pour l'essentiel leur contrepartie en charges, d'un montant de 5 573 294,75 euros.

Au total, les produits de l'exercice ressortent à :

- 42 941 941,69 euros,
 - contre 34 775 051,26 euros en 2011,
- soit une progression de 8 166 890,43 €.

Au niveau des charges

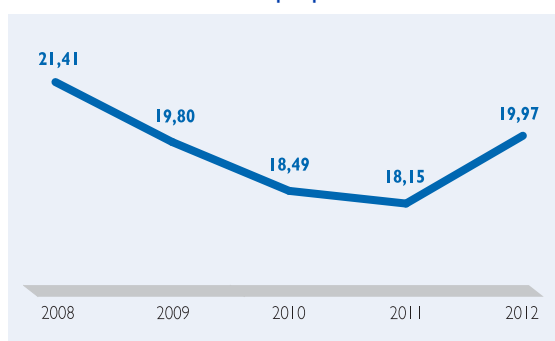
- Une baisse significative des charges immobilières passant de 11 474 634,49 € en 2011 à 8 517 517,89 € en 2012,
- une hausse des charges d'exploitation passant de 5 826 101,49 € en 2011 à 7 605 387,93 €, en lien avec les investissements (voir précédemment),
- une légère augmentation des charges financières liées à l'emprunt passant de 1 335 636,63 € en 2011 à 1 341 435,75 € en 2012.

Au total, les charges de l'exercice ressortent à :

- 22 989 347,52 €,
 - contre 18 636 372,61 € en 2011,
- soit une progression de 4 352 974,91 €.

Cette évolution favorable du résultat comptable, dans une conjoncture plus difficile, témoigne de l'effet positif de l'effort de modernisation du patrimoine.

Evolution du résultat par part en euros sur 5 ans



La distribution

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé de répartir entre les associés la somme de 18 581 838,59 euros, soit 18,60 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2012, contre 15 563 457,29 euros, soit 17,50 euros par part de pleine jouissance au titre de l'exercice précédent.

Il est toutefois rappelé qu'une distribution de 2 € par part⁽³⁾ a été réalisée en 2012 au titre des plus-values sur cessions d'actifs réalisées (contre 3 € par part en 2011). Compte tenu de ce montant, la distribution globale au titre de l'exercice 2012 ressort à 20,60 € par part, soit un montant légèrement supérieur à celui de la distribution globale au titre de l'exercice 2011 ressortant à 20,50 euros (plus values incluses).

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

Il vous est par ailleurs proposé de porter le report à nouveau à 2,87 euros par part au 31/12/2012, soit 3 022 420,39 euros au total. Le report à nouveau représente ainsi 1,67 mois de distribution.

L'ensemble des réserves de votre Société, à savoir le report à nouveau (3 022 420,39 €), les provisions pour grosses réparations (5 257 985,80 €) et les plus-

⁽²⁾ Soit 999 023,58 parts de pleine jouissance au 31/12/2012.

⁽³⁾ Hors prise en compte de la distribution de plus-values correspondant à l'impôt acquitté au titre des cessions 2011, soit 0,044 € par part.

valeurs sur cessions d'actifs (26 379 686,06 €) représente 32,93 € par part au 31/12/2012 (soit 1,6 année de distribution 2012). Ces réserves particulièrement significatives constituent un atout fort de votre SCPI pour affronter la conjoncture.

	Montant global en €	Montant unitaire en €
Résultat 2012	19 952 594,17	19,97*
Report à nouveau exercice précédent	1 651 664,81	1,65*
Total distribuable	21 604 258,98	21,63*
Total distribué	18 581 838,59	18,6*
Montant mis en report à nouveau	3 022 420,39	2,87**

* Rapporté à 999 023,58 parts de pleine jouissance au 31/12/2012 et hors distribution de plus-values.

** Rapporté à 1 052 576 parts au 31/12/2012.

La bonne tenue de l'exploitation depuis 2010 est directement liée à l'arbitrage d'actifs vacants et à la pertinence de la stratégie d'investissement par l'emploi des capitaux collectés et du financement bancaire souscrit.

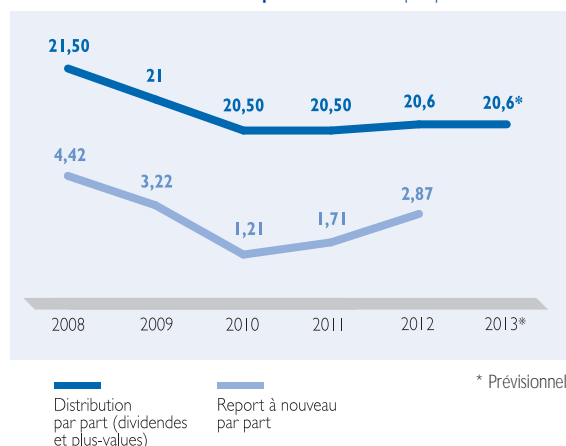
Indicateurs de performance (source NAMI-AEW Europe 2012)	
Taux de rentabilité interne (TRI)*	sur 5 ans : 6,57 % sur 10 ans : 10,49 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)**	sur 2012 : 5,06 %
dont quote-part de plus-values dans la distribution 2012	9,71 %
dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2012	NA
Variation du prix moyen de la part***	sur 2012 : 0,09 %

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

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

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

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



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Expertise annuelle du patrimoine immobilier

La Société de Gestion de Laffitte Pierre a déterminé, à la clôture de l'exercice, la valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de votre Société sur la base d'une expertise du patrimoine immobilier réalisée par un expert indépendant (BNP Real Estate Valuation).

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 2012 à :

	2012	2012	Rappel 2011	Ecart
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part en €	en %
Valeur comptable	321 670 531,53	305,60	301,36	+ 1,41
Valeur de réalisation	393 853 563,93	374,18	372,21	+ 0,53
Valeur de reconstitution	458 740 207,60	435,83	433,55	+ 0,53

Ces valeurs font l'objet d'une résolution spécifique soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale.



55 avenue Aristide Briand
Montrouge (92)

Caractéristiques de la SCPI et marché des parts

Les chiffres clés au 31 décembre 2012

Date de création de Laffitte Pierre	28 décembre 2000
Capital social au 31/12/2012	242 092 480 euros ⁽⁴⁾
Nombre de parts	1 052 576 parts de 230 euros de nominal ⁽⁴⁾
Capitalisation au 31/12/2012 (sur la base du prix d'exécution net vendeur)	388 400 544 euros ⁽⁴⁾
Répartition du capital (en % du nombre de parts)	68,65 % personnes physiques 31,35 % personnes morales
Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques	44 609 euros
Nombre d'associés en fin d'exercice	6 114 ⁽⁴⁾
Taux de parts en attente de cession (% de la capitalisation)	0,28 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	29 176 (dont 29 176 parts lors des confrontations) contre 31 938 parts en 2011

Marché primaire

Clôture de la deuxième augmentation de capital

Le 29 juin 2012, la Société de Gestion a procédé par anticipation à la clôture de la seconde augmentation de capital de votre SCPI Laffitte Pierre après avoir collecté la somme de 65 000 070 € (prime d'émission incluse) représentant 160 494 parts.

Le capital ressortait ainsi à cette date à 240 388 410 € (soit 1 045 167 parts de 230 € de nominal).

La rémunération de la société de gestion au titre de cette augmentation de capital s'établit à 5 525 005,95 € HT.

Ouverture de la troisième augmentation de capital

La Société de Gestion a procédé à la réouverture du capital de votre SCPI le 31 octobre 2012 et a décidé d'augmenter le capital de la société de 28 048 960 €, assorti d'une prime d'émission de 21 951 360 €. Au terme de cette opération, le capital de Laffitte Pierre sera porté à 268 437 370 €.

Cette augmentation de capital porte sur l'émission de 121 952 parts de 230 € de nominal au prix de 410 € par part, soit avec une prime d'émission de 180 €.

Une commission de souscription de 8,50 % hors taxes (10,17 % TTC au taux de TVA en vigueur), soit 41,68 € TTC par part est prélevée sur le produit de l'augmentation de capital (prime d'émission incluse).

La date de clôture de cette augmentation de capital est fixée au 28 juin 2013 sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale, avant cette date.

Au 31 décembre 2012, la somme de 3 037 690 € a été collectée (représentant 7 409 parts), soit 6 % du montant de l'augmentation de capital.

Le capital effectif de votre SCPI ressort ainsi au 31/12/12 à 242 092 480 € (soit 1 052 576 parts de 230 € de nominal) contre 222 341 460 € (soit 966 702 parts de 230 € de nominal) au 1^{er} janvier 2012.

La rémunération de la société de gestion au titre de cette augmentation de capital en cours s'élève à 308 811,57 € TTC et apparaît en engagement hors bilan.

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, 29 176 parts ont été échangées (en totalité lors des confrontations) à un prix moyen unitaire net vendeur de 370,47 euros et de 413,36 euros frais inclus représentant un volume de capitaux de 12 060 132,40 euros frais inclus.

Le volume échangé traduit le bon fonctionnement du marché des parts ainsi que l'intérêt des épargnants pour la SCPI Laffitte Pierre.

⁽⁴⁾ Montants mis à jour au 31/12/2012 suite aux souscriptions reçues dans le cadre de l'augmentation de capital en cours.

Evolution du capital en euros

Année	Montant 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 ou d'acquisition frais inclus au 31/12
2008	203 474 790	-	884 673	5 578	-	334,73
2009	203 474 790	-	884 673	5 512	-	323,58
2010	203 474 790	-	884 673	5 291	-	408,49
2011	222 341 460	33 221 745	966 702	5 757	néant ⁽¹⁾	405,00
2012	242 092 480 ⁽²⁾	34 816 015 ⁽³⁾	1 052 576	6 114	5 525 005,95 ⁽⁴⁾	405,00

(1) Augmentation de capital en cours.

(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.

(4) Au titre de la 2^{ème} augmentation de capital.

Evolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées	Pourcentage du nombre de parts total au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions HT ⁽¹⁾
2008	27 981	3,16	8 568 ⁽²⁾	99 105,30
2009	56 371	6,37	2 175 ⁽²⁾	287 344,51
2010	68 778	7,77	624 ⁽²⁾	243 264,00
2011	31 938	3,30	5 216 ⁽²⁾	76 215,28
2012	29 176	2,77	2 991 ⁽²⁾	117 614,78

(1) Hors rétrocession aux réseaux de commercialisation et mutations à titre gratuit.

(2) A un prix supérieur au prix de marché.

Evolution du prix de la part en euros

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier, frais inclus	352,59	334,73	323,58	408,49	407,26	416,11
Dividende versé au titre de l'année	21,50	21	20,50	20,50 ⁽¹⁾	20,60 ⁽²⁾	20,60 ⁽³⁾
Rentabilité de la part ⁽⁴⁾ en %	6,09	6,27	6,33	5,02	5,05	4,95
Report à nouveau cumulé par part ⁽⁵⁾	4,42	3,22	1,21	1,71	2,87	-

(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) Revenu prévisionnel 2013.

(4) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution au 1^{er} janvier de la même année.

(5) Après distribution.

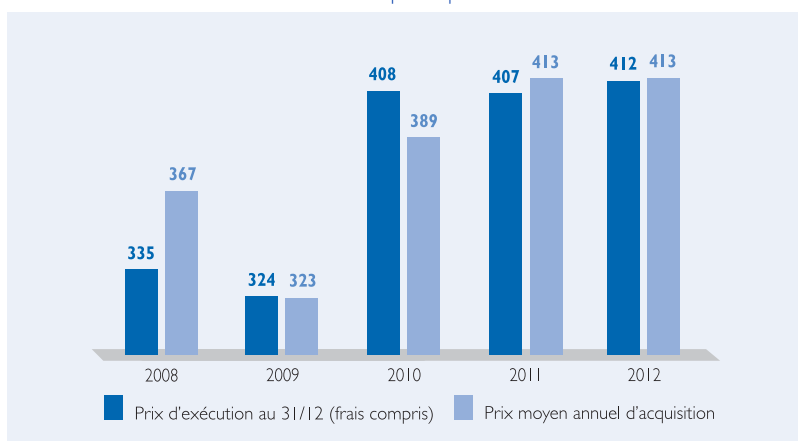
Prix pratiqués sur le marché des parts (hors gré à gré) en euros

Période	Prix moyen net vendeur	Prix moyen acquéreur frais inclus
1 ^{er} trimestre	369,79	412,60
2 ^{ème} trimestre	368,91	411,62
3 ^{ème} trimestre	370,66	413,58
4 ^{ème} trimestre	372,93	416,11
Moyenne 2012	370,47	413,36
Rappel prix d'exécution au 31.12.2012	369	411,72



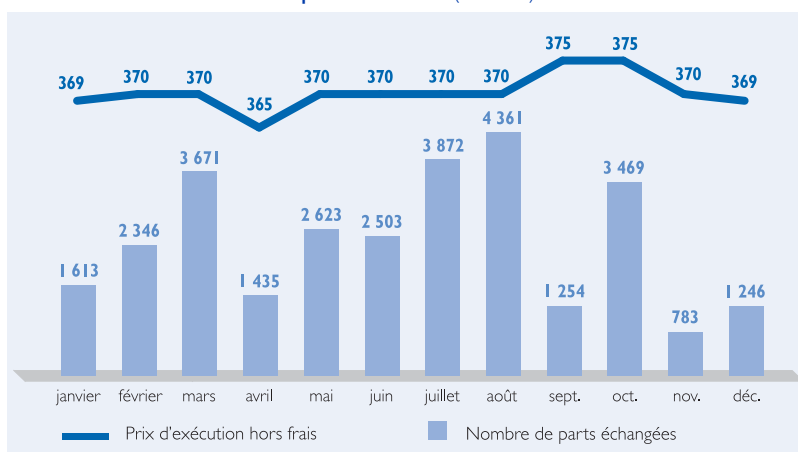
55 avenue Aristide Briand
Montrouge (92)

Prix moyen annuel de transaction au 31/12 en euros et en prix acquéreur



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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



Avenue Charles de Gaulle
Neuilly sur Seine (92)



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 2012 :

- Madame Isabelle ROUSSEL,
- Monsieur Martial FOUQUES,
- Monsieur Michel AVANESSOFF,
- Monsieur Jacques BAUDRILLARD,
- SCI BPJC, représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE,
- Monsieur Jean-Louis ROY,
- Monsieur Jérôme JUDLIN,
- Monsieur Serge BLANC,
- SPIRICA représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON.

L'ensemble de ces membres s'est porté candidat pour un nouveau mandat.

Par ailleurs, votre Société de Gestion a enregistré la candidature de Monsieur Pierre BRONDINO au poste de membre du Conseil de Surveillance.

D'autre part, Monsieur Patrick SERVERA a souhaité démissionner de ses fonctions de membres du Conseil de Surveillance. Nous souhaitons le remercier pour sa participation à la vie sociale de votre Société.

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

Nous vous précisons ainsi que 10 postes sont à pourvoir pour 9 renouvellements proposés et une 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 l'immeuble 47-49, rue des Fauvelles situé à Courbevoie et l'immeuble situé rue Fanfan la Tulipe à Boulogne.

Le Conseil de Surveillance peut aussi, sur simple demande, obtenir toutes autres informations complémentaires.

Nomination des Commissaires aux Comptes et de l'expert immobilier

Les mandats de Commissaire aux Comptes et d'expert immobilier arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Au terme de procédures de mise en concurrence réalisées auprès de professionnels disposant de l'expérience et des moyens nécessaires, il est en conséquence proposé de nommer :

(i) Commissaires aux Comptes :

- KPMG Audit (représenté par Pascal Lagand) en tant que Commissaire aux Comptes titulaire (en remplacement du cabinet Deloitte),

- KPMG Audit FS II (représenté par Malcom McLarty) en tant que Commissaire aux Comptes suppléant (en remplacement du cabinet BEAS),

pour une durée de six exercices prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2019 afin d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

(ii) Expert immobilier :

- DTZ Eurexi en remplacement de BNP Real Estate Valuation, pour une durée de quatre ans prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2017 afin d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Modification de la rédaction des clauses de rémunération statutaire de la société de gestion au titre de la TVA

Compte tenu du régime de TVA applicable aux différentes natures de commissions perçues par la Société de Gestion, cette dernière est amenée à modifier la rédaction de l'article 21 des statuts pour adapter la rédaction de cet article et

exprimer les commissions afférentes à la collecte et aux cessions de parts sans faire référence à la TVA, ces commissions n'entrant pas dans son champ. Les taux TTC demeurent inchangés.

Directive AIFM

La société de gestion a fait des points réguliers au Conseil de Surveillance sur la directive AIFM et l'a informé des modalités d'application et de ses conséquences prévisibles pour les SCPI.

Elle a en particulier informé le Conseil de Surveillance de la nécessité très probable de doter la SCPI d'un dépositaire, à l'image de ce qui existe sur la plupart des véhicules collectifs commercialisés auprès des épargnants. Cette directive prévoit également un renforcement des dispositifs de contrôle et de prévention des risques au niveau de la société de gestion.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de ces différentes mesures qui visent à renforcer la sécurité du placement pour les épargnants. Il sera attentif au coût de l'application de ce nouveau cadre législatif et réglementaire pour la SCPI et les associés.

La société de gestion a également indiqué que la mise en place de cette directive pourrait conduire à des réorganisations opérationnelles au sein de ses équipes et au niveau des structures de gestion tout en veillant à préserver la qualité du service rendu aux associés.

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 contrôle interne de NAMI-AEW Europe, société de gestion de SCPI

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.

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.

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.

Perspectives

Les perspectives de l'exploitation pour 2013 seront marquées, dans une conjoncture économique générale toujours incertaine par :

- l'emploi des capitaux disponibles suite notamment à la clôture de l'augmentation de capital en cours.
- la location des surfaces vacantes et la réalisation des travaux nécessaires.

Par ailleurs, l'adaptation du patrimoine sera poursuivie pour tenir compte des évolutions du marché locatif et des normes. Enfin, la transposition dans l'ordre juridique français de la Directive européenne 2011/61 du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds alternatifs (dite "AIFM") interviendra courant 2013.

L'application de cette Directive AIFM à votre société de gestion et à la SCPI Laffitte Pierre pourra induire des changements significatifs dans la gestion de celle-ci d'ici à fin 2013/début

2014 en ce qu'elle imposera notamment :

- le recours à un dépositaire qui sera en charge :
 - (i) de la conservation des actifs financiers et de la tenue de position des actifs immobiliers,
 - (ii) du suivi des flux de liquidités,
 - (iii) du contrôle de la société de gestion ;
 - un renforcement de la gouvernance des SCPI (suivi du risque de liquidité et du niveau d'endettement...).
 - un renforcement de la gouvernance de votre société de gestion (mise en place de procédures de gestion des risques...).
- Bien entendu, votre Société de Gestion a participé aux travaux de place pour faire prévaloir autant que faire se peut l'intérêt des associés de votre SCPI.

Elle a par ailleurs présenté et tenu informés les membres du Conseil de Surveillance des principales évolutions engendrées par cette Directive AIFM.

Tableaux annexes au rapport de la société de gestion

RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART (EN EUROS HORS TAXE)

	2008	% du total des revenus	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	25,97	95,31	26,35	98,61	25,86	92,12	26,68	89,02	28,00	91,39
Produits financiers avant P.L.	1,28	4,69	0,37	1,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,03
Produits divers	0,00		0,00	0,00	2,21	7,87	3,29	10,98	2,63	8,58
Total	27,25	100,00	26,72	100,00	28,07	100,00	29,97	100,00	30,64	100,00
Charges										
Commissions de gestion	2,69	9,88	2,64	9,87	2,52	8,97	2,67	8,92	2,82	9,20
Autres frais de gestion	1,09	3,99	3,11	11,65	2,16	7,71	3,64	12,15	1,74	5,67
Entretien du patrimoine	1,85	6,79	1,12	4,21	1,43	5,10	1,12	3,74	0,47	1,54
Charges locatives non récupérables	0,44	1,60	1,35	5,05	3,90	13,88	3,64	12,14	4,41	14,39
Sous-total charges externes	6,07	22,26	8,22	30,77	10,01	35,65	11,07	36,95	9,44	30,80
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	-0,30	-1,11	0,46	1,71	0,05	0,17	0,48	1,59	0,86	2,81
Autres	0,07	0,27	-0,30	-1,13	-0,47	-1,68	0,27	0,92	0,37	1,22
Sous-total charges internes	-0,23	-0,84	0,16	0,58	-0,42	-1,50	0,75	2,50	1,23	4,03
Total	5,84	21,42	8,38	31,35	9,58	34,14	11,82	39,46	10,67	34,83
Résultat courant	21,42	78,58	18,35	68,65	18,49	65,86	18,15	60,54	19,97	65,17
Variation du report à nouveau	-0,08	-0,31	-1,20	-4,47	-2,01	-7,16	0,65	2,16	1,37	4,48
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	21,50	78,89	21,00	78,58	20,50	73,02	17,50	58,39	18,60	60,69
Revenus distribués après prélèvement libératoire	21,22	77,86	20,72	77,53	20,39	72,63	17,39	58,02	18,49	60,33

EMPLOI DES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2012 (EN EUROS)

Nature des éléments	Total au 31.12.2011 ⁽¹⁾	Depuis le début de l'année 2012	Total au 31.12.2012 ⁽¹⁾
Fonds collectés	274 610 973,54	34 816 015,00	309 426 988,54
+ Cessions d'immeubles ⁽²⁾	111 622 186,90	13 760 000,00	125 382 186,90
+ Divers (préciser)	-	-	-
- Commission de souscription	-2 411 623,08	-5 525 005,95	-7 936 629,03
- Commissions d'arbitrages	-2 727 294,39	-384 300,00	-3 111 594,39
- Commissions d'investissements	-1 210 250,00	-34 220,05	-1 244 470,05
- Frais sur emprunts	-255 000,00		-255 000,00
- Frais sur augmentation de capital	-49 247,76	-48 288,80	-97 536,56
- Achat d'immeubles (valeur d'apport)	-383 481 955,43	-42 203 000,00	-425 684 955,43
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-3 841 164,84	-2 214 822,16	-6 055 987,00
- Frais de fusion (non récupérables)	-152 842,39		-152 842,39
- Divers			
Travaux immobilisés	-10 466 906,95		-10 466 906,95
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	-7 238 417,10	-21 783,23	-7 260 200,33
Immobilisations en cours	0,00		0,00
Engagements sur constructions	0,00		0,00
Plus-values distribuées	-2 654 019,00	-2 136 321,35	-4 790 340,35
Sommes restant à investir avant amortissements	-28 263 289,72	-3 991 726,54	-32 255 016,26
Amortissements des immobilisations	626 153,26	0,00	626 153,26
Amortissements des frais d'acquisition	0,00	0,00	0,00
Amortissements sur honoraires d'arbitrage	0,00	0,00	0,00
Commissions de souscription sur augmentation de capital en cours	-3 377 322,60	3 068 511,03	(308 811,57)
Emprunts	50 000 000,00		50 000 000,00
Solde à investir après emprunts	18 985 540,95	-923 215,51	18 062 325,43

(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

	31.12.2012 global en €	31.12.2012 par part en €	31.12.2011 par part en €	Ecart 2012/2011 en %
Capitaux propres comptables	321 670 531,53	305,60	301,36	1,41
Non valeurs	-			
Provisions pour grosses réparations	5 257 985,80			
Valeur comptable des immeubles	350 692 000,40			
Valeur de réalisation des immeubles	417 617 047,00			
Ecart de réévaluation	66 925 046,60			
Valeur de réalisation	393 853 563,93	374,18	372,21	0,53
Frais d'acquisition des immeubles	25 892 256,91			
Frais de collecte	38 994 386,76			
Valeur de reconstitution brute	458 740 207,60	435,83	433,55	0,53
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
Valeur de reconstitution nette	458 740 207,60	435,83	433,55	0,53

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214 -70 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 2012.

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 votre société.

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

Composition du patrimoine

Acquisitions

En emploi des capitaux disponibles, votre SCPI a acquis trois immeubles au cours de l'année 2012 :

Nature	Adresse	Prix d'achat (frais et droits inclus) en €	Date d'acquisition	Loyer / an prévu ou en vigueur en €	Locataire(s)
Bureaux 4 750 m ²	<ul style="list-style-type: none">• 55 avenue Aristide Briand et 3-5 rue Barbès - Montrouge (92)• 59-61 av Aristide Briand - Montrouge (92) (parkings séparés)• 18 rue Lejeune - Montrouge (92) (parkings séparés)	21 377 400	04/07/2012	1 496 420	Multi locataires
Commerce 3 400 m ²	23 rue Gambetta Mantes La Jolie (78)	5 500 000	21/09/2012	324 410	Monoprix
Bureaux 11 000 m ²	47/49 rue Fauvelles - Courbevoie (92) Indivision avec Fructipierre (50 %)	17 601 300	03/05/2012	1 274 800	PSA

Soit un total de 19 150 m² représentant 44 478 700 € frais et droits inclus.

Nous approuvons ces investissements dont l'ensemble des caractéristiques techniques et financières nous ont été présentées par la Société de gestion et qui sont con-

formes à la stratégie d'investissement de la SCPI Laffitte Pierre.

Les caractéristiques du patrimoine de votre SCPI sont les suivantes au 31/12/2012 (en pourcentages de la valeur vénale des immeubles) :

	Activité	Bureaux	Locaux commerciaux*	Total
Province	0,0	9,5	1,0	10,5
Région parisienne	1,0	54,3	5,0	60,2
Paris	1,0	19,4	8,8	29,3
Total	2,0	83,2	14,8	100,0

*Y compris les complexes touristiques.

Financement bancaire souscrit

Votre SCPI a souscrit en 2009 un financement bancaire de 30.000.000 € avec une seconde tranche de 20.000.000 € en 2010 afin de s'assurer la capacité de saisir des opportunités du marché immobilier.

Ce financement de 50 millions d'euros, qui a été employé dans une large mesure, représente 20,80 % du capital social de votre Société au 31/12/2012. Il s'inscrit donc dans les limites de la décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 juin 2009.

Honoraires sur actifs financés à crédit

Les acquisitions d'actifs immobiliers réalisées par la société de gestion au titre des exercices 2009, 2010 2011 et 2012 dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 19 juin 2009, ont donné lieu à la perception par la société de gestion d'une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit comme indiqué page suivante.

Immeubles	Date d'acquisition	Prix d'acquisition en €	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit en €	Rémunération de la société de gestion en €
"Le Realty", 18 rue Louis Pouey La Défense 8 - 92 800 Puteaux	23 juillet 2009	14 020 204 TTC	7 000 000	175 000 ⁽¹⁾
13 avenue Morane Saulnier - 78140 Velizy	25 novembre 2010	13 900 000 HT	12 000 000	300 000 ⁽²⁾
"Le Concerto" 21 avenue de Colmar 92500 Rueil-Malmaisons	23 juin 2011	14 335 000 HT	1 368 802,57	34 220,06 ⁽³⁾
2 place Ravezies 33000 Bordeaux	28 décembre 2011	14 975 000 HT	14 975 000	374 375 ⁽³⁾
Rue Fanfan la Tulipe 92100 Boulogne-Billancourt	29 décembre 2011	19 700 000 HT	13 066 197,43	326 654,94 ⁽³⁾
Total			48 410 000	1 210 250⁽⁴⁾

(1) Au titre de 2009.

(2) Au titre de 2010.

(3) Au titre de 2011.

(4) Depuis la mise en place du financement bancaire.

La quasi-totalité du crédit ayant été consommée pour procéder à des acquisitions lors des trois derniers exercices, aucune commission d'investissement n'a été facturée par la société de gestion à la SCPI au titre de l'exercice 2012. Il est par ailleurs proposé de renouveler l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale à la société de gestion de :

(i) souscrire des emprunts (ainsi que toute garantie et sûretés nécessaires) dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI Laffitte Pierre et pour une durée de 4 années ;

(ii) facturer à la SCPI d'une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit, dans l'hypothèse où l'emprunt souscrit serait utilisé afin d'acquérir des immeubles (et non de rembourser l'emprunt existant).

Nous approuvons cette décision qui s'inscrit dans le droit fil de l'autorisation donnée en 2009 et qui a permis à notre Société de saisir des opportunités sur le marché de l'investissement.

Arbitrages

Votre 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, 6 actifs ont été cédés au cours de l'exercice 2012 (via 9 actes de cession), le plus souvent à des valeurs supérieures aux valeurs d'expertise au 31/12/2011 en dépit d'un marché immobilier plus disputé. En effet, ces actifs ont été cédés à des acquéreurs utilisateurs, segment du marché qui permet d'obtenir des prix supérieurs.

Immeubles	Surface par lot ou total en m ²	Valeur d'expertise au 31/12/2011 en € HD	Date AG autorisation de cession	Promesse de vente	Date de signature Acte authentique	Montant en € HD
135-139 rue de Paris 91300 Massy Lots Bx 1 à 8 et Archives lot 422	1 740,88	3 860 000	26/06/2012	14/05/2012	06/07/2012	4 000 000
Le Belvédère - 118/130 avenue Jean Jaurès 75019 Paris - Lot 1 (n° 2042) : Ecole nationale d'architecture.	721,00	1 900 000	23/06/2006	23/05/2012	18/07/2012	2 015 000
27/29 rue du 14 ^{ème} Régiment d'Infanterie 76000 Rouen - Lot de bureaux : 171 ; lot d'archives : 161 et 163 ; lots de parkings, 18 unités ; - les lots 100, 101 et 102 (soit 3 unités), - les lots 103 à 117 inclus (soit 15 unités).	494,00	400 000	23/06/2006	30/05/2012	26/09/2012	500 000
27/29 rue du 14 ^{ème} Régiment d'Infanterie 76000 Rouen - Lot de bureaux : 172 et 173 ; lot d'archives : 162 ; lots de parkings : 118 à 126 inclus.	387,00	405 000	23/06/2006	11/07/2012	03/10/2012	420 000
Le Belvédère - 118/130 avenue Jean Jaurès 75019 Paris - Lot 2 (n° 3503) + 8 u. parkings loués : lots n° 330, 331, 400 à 405 et 12 parkings vacants : lots n° 332 à 338, 346 à 350.	755,50	2 144 000	23/06/2006	31/07/2012	21/11/2012	2 500 000
58 avenue de Flandres 59290 Wasquehal	736,00	800 000	20/06/2008	28/09/2012	04/12/2012	830 000
27/29 rue du 14 ^{ème} Régiment d'Infanterie 76000 Rouen - Lots de parkings : 83 à 85, 98 et 99.	-	25 000	23/06/2006	21/09/2012	20/12/2012	25 000
6-8 rue du 4 Septembre 92130 Issy-les-Moulineaux	596,00	2 020 000	20/06/2008	27/09/2012	21/12/2012	2 150 000
7 allée du Moulin Berger 69130 Ecully	939,00	1 270 000	26/06/2012	28/09/2012	27/12/2012	1 320 000
Total	6 369,38	12 824 000				13 760 000

Soit au total une surface de 6 369,38 m² pour un prix global de cession de 13 760 000 € hors droits (contre

une valeur d'expertise globale au 31/12/2011 de 12 824 000 € hors droits).

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 344 000 € HT. Les plus-values taxables dégagées à l'occasion de ces opérations ont conduit la société à acquitter pour le compte des associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu et présents durant tout l'exercice 2012, un montant de 0,7573 € par part. Une distribution de

plus-values d'un montant équivalent est proposée en vue d'apurer cette dette des associés à l'égard de la SCPI. Dans le cadre de la stratégie d'allocation d'actifs retenue visant à recentrer le patrimoine sur les sites reconnus et les immeubles récents, nous approuvons la poursuite du programme des cessions telle qu'elle est prévue par le biais de la onzième résolution.

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

Autorisations d'arbitrage demandées			
Immeubles	Nature principale	Surface immeuble en m ²	Parkings (unités)
TOULOUSE - BASSO CAMBO (rue Labrousse)	BUREAUX	1 650	62
VILLENEUVE D'ASCQ	BUREAUX	1 918	70
VELIZY-LE PEGOUD	BUREAUX	2 662	136
PARIS 10 - ALEXANDRE PARODI	BUREAUX	1 266	11
PARC D'AFFAIRES DE CRECY	BUREAUX	1 622	50
TOULOUSE - BASSO COMBO (13 rue Paulin Talabot)	BUREAUX	2 354	3

Gestion des immeubles locatifs

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

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

Le taux d'occupation financière s'élève au 31 décembre 2012 à 91,89 % (hors prise en compte des franchises de loyers) contre 91,19 % au 31.12.2011.

Ce taux s'est redressé suite compte tenu des relocations, des investissements et différents arbitrages d'actifs vacants réalisés au cours de l'exercice 2012.

Nous avons rappelé à la Société de Gestion la nécessité de mettre en œuvre l'ensemble des mesures pour poursuivre le redressement du 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 31/12/12 à 1,86 %, soit un niveau qui traduit une conjoncture économique dégradée.

Nous avons été informés des procédures contentieuses et judiciaires initiées.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 393 937,10 euros HT de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 79 819,88 € HT.

Votre société a provisionné au titre de la provision pour grosses réparations la somme de 1 250 000 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2012, 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 2012 un montant total de 5 257 985,80 € contre 4 401 922,90 € en 2011.

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 votre Conseil. Le résultat de l'exercice 2012 s'établit à 19 952 594,17 euros soit 19,97 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2012⁽¹⁾ contre 16 138 678,65 euros soit 18,15 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2011.

Cette augmentation de 23,63 % du résultat comptable et de 10,04 % du résultat par part est notamment liée à une hausse importante des revenus locatifs liée aux cessions d'actifs vacants et à l'acquisition d'actifs loués. Le résultat distribuable étant égal à 21 604 258,98 €, il vous est proposé de répartir entre les associés la somme de 18 581 838,59 euros, soit 18,60 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2012, contre 15 563 457,29 euros, soit 17,50 euros par part de pleine jouissance au titre de l'exercice précédent.

Il est toutefois rappelé qu'une distribution de 2 € par part⁽²⁾ a été réalisée en 2012 au titre des plus-values sur cessions d'actifs réalisées.

Compte tenu de ce montant, la distribution globale au titre de l'exercice 2012 ressort à 20,60 € par part, soit un montant légèrement supérieur à celui de la distribution globale au titre de l'exercice 2011 ressortant à 20,50 euros (en ce compris la distribution de plus values de 3 € par part).

Il vous est par ailleurs proposé de porter le report à nouveau à 2,87 € par part au 31/12/2012, soit 3 022 420,39 euros au total.

(1) Soit 999 023,58 parts de pleine jouissance au 31/12/2012.

(2) Hors prise en compte de la distribution de plus-values correspondant à l'impôt acquitté au titre des cessions 2011, soit 0,044 € par part.

Nous approuvons cette proposition de distribution qui vous est proposée.

La rémunération perçue par le gérant, au titre de la gestion immobilière et administrative, est de 2 816 166,44 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

Marché primaire

Clôture de la deuxième augmentation de capital

Le 29 juin 2012, la Société de Gestion a procédé par anticipation à la clôture de la seconde augmentation de capital de votre SCPI Laffitte Pierre après avoir collecté la somme de 65 000 070 € (prime d'émission incluse) représentant 160 494 parts.

Le capital ressortait ainsi à cette date à 240 388 410 € (soit 1 045 167 parts de 230 € de nominal).

La rémunération de la société de gestion au titre de cette augmentation de capital s'établit à 5 525 005,95 €.

Ouverture de la troisième augmentation de capital

La Société de Gestion a procédé à la réouverture du capital de votre SCPI le 31 octobre 2012 et a décidé d'augmenter le capital de la société de 28 048 960 €, assorti d'une prime d'émission de 21 951 360 €. Au terme de cette opération, le capital de Laffitte Pierre sera porté à 268 437 370 €.

Cette augmentation de capital porte sur l'émission de 121 952 parts de 230 € de nominal au prix de 410 € par part, soit avec une prime d'émission de 180 €.

Une commission de souscription de 8,50 % hors taxes (10,17 % TTC au taux de TVA en vigueur), soit 41,68 € TTC par part est prélevée sur le produit de l'augmentation de capital (prime d'émission incluse).

La date de clôture de cette augmentation de capital est fixée au 28 juin 2013 sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale, avant cette date.

Au 31 décembre 2012, la somme de 3 037 690 € a été collectée (représentant 7 409 parts), soit 6 % du montant de l'augmentation de capital.

Le capital de votre SCPI ressort ainsi au 31 décembre 2012 à 242 092 480 € (soit 1 052 576 parts de 230 € de nominal) contre 222 341 460 € (soit 966 702 parts de 230 € de nominal) au 1^{er} janvier 2012.

La rémunération de la société de gestion au titre de cette augmentation de capital en cours s'élève à 308.811,57 euros TTC et apparaît en engagement hors bilan.

Marché secondaire

Au total sur 2012, 29 176 parts ont été échangées (en totalité lors des confrontations) à un prix moyen unitaire net vendeur de 370,47 euros et de 413,36 euros frais inclus représentant un volume de capitaux de 12 060 132,40 euros frais inclus.

Le prix moyen annuel ressort à 370,47 € hors frais et 413,36 € frais inclus contre 367,82 euros hors frais et 407,81 euros frais inclus en 2011.

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.

Expertise immobilière

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 8 mars 2013 du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2012 par BNP Real Estate Valuation 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 2012 à :

	2012	2012	Rappel 2011	Ecart
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part en €	en %
Valeur comptable	321 670 531,53	305,60	301,36	+ 1,41
Valeur de réalisation	393 853 563,93	374,18	372,21	+ 0,53
Valeur de reconstitution	458 740 207,60	435,83	433,55	+ 0,53

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 2012 :

- Madame Isabelle ROUSSEL,
- Monsieur Martial FOUQUES,

- Monsieur Michel AVANESSOFF,
- Monsieur Jacques BAUDRILLARD,
- SCI BPJC, représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE,
- Monsieur Jean-Louis ROY,
- Monsieur Jérôme JUDLIN,
- Monsieur Serge BLANC,
- SPIRICA représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON.

L'ensemble de ces membres s'est porté candidat pour un nouveau mandat.

Par ailleurs, votre Société de Gestion a enregistré la candidature de Monsieur Pierre BRONDINO au poste de membre du Conseil de Surveillance.

D'autre part, Monsieur Patrick SERVERA a souhaité démissionner de ses fonctions de membres du Conseil de Surveillance. Nous souhaitons le remercier pour sa participation à la vie sociale de votre Société.

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

Nous vous précisons ainsi que 10 postes sont à pourvoir pour 9 renouvellements proposés et une candidature reçue à ce jour.

Visite du patrimoine

Votre Conseil a visité le 16 octobre 2012 l'immeuble situé 47-49, rue des Fauvelles à Courbevoie et l'immeuble situé rue Fanfan la Tulipe à Boulogne.

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

Nomination des Commissaires aux Comptes et de l'expert immobilier

Les mandats de Commissaire aux Comptes et d'expert immobilier arrivent à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Il est en conséquence proposé de nommer :

(i) Commissaires aux Comptes :

- KPMG Audit (représenté par Pascal Lagand) en tant que Commissaire aux Comptes titulaire (en remplacement du cabinet DELOITTE),
- KPMG Audit FS II (représenté par Malcom McLarty) en tant que Commissaire aux Comptes suppléant (en remplacement du cabinet BEAS),

pour une durée de six exercices prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2019 afin d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

(ii) Expert immobilier :

- DTZ Eurexi en remplacement de BNP Real Estate Valuation,

pour une durée de quatre ans prenant fin à l'issue de l'Assemblée Générale se tenant en 2017 afin d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Nous approuvons ces projets de nominations soumis à l'Assemblée Générale et remercions les Commissaires aux Comptes et l'expert immobilier dont les mandats ne sont pas renouvelés pour la qualité de leur travail.

Mise à jour des statuts et de la note d'information

Compte tenu du régime de TVA applicable aux différentes natures de commissions perçues par la Société de Gestion, cette dernière est amenée à modifier la rédaction de l'article 21 des statuts pour adapter la rédaction de cet article et exprimer les commissions afférentes à la collecte et aux cessions de parts sans faire référence à la TVA, ces commissions n'entrant pas dans son champ. Les taux TTC demeurent inchangés.

Directive AIFM

La société de gestion a fait des points réguliers sur la directive AIFM et nous a informés des modalités d'application et de ses conséquences prévisibles pour les SCPI. Elle nous a en particulier informés de la nécessité très probable de doter votre SCPI d'un dépositaire, à l'image de ce qui existe sur la plupart des véhicules collectifs commercialisés auprès des épargnants. Cette directive prévoit également un renforcement des dispositifs de contrôle et de prévention des risques au niveau de la société de gestion.

Votre Conseil de Surveillance prend acte de ces différentes mesures qui visent à renforcer la sécurité du placement pour les épargnants. Il sera attentif au coût de l'application de ce nouveau cadre législatif et réglementaire pour la SCPI et les associés.

La société de gestion nous a également indiqués que la mise en place de cette directive pourrait conduire à des réorganisations opérationnelles au sein de ses équipes et au niveau des structures de gestion tout en veillant à préserver la qualité du service rendu aux associés.

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 votre approbation.

Pour le Conseil de Surveillance
Isabelle Roussel
Présidente du Conseil de Surveillance

Comptes de l'exercice

Etat du patrimoine

40

Analyse de la variation des capitaux propres

40

Compte de résultat

41

Annexe aux comptes

43

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Valeurs bilantielles 31/12/12	Valeurs estimées 31/12/12	Valeurs bilantielles 31/12/11	Valeurs estimées 31/12/11
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	346 992 286,21	417 617 047,00	313 715 179,10	381 812 558,00
Agencements et installations	3 699 714,19		4 007 965,17	
Immobilisations en cours	0,00		0,00	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-5 257 985,80		-4 401 922,90	
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	345 434 014,60	417 617 047,00	313 321 221,37	381 812 558,00
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	5 447 792,83	5 447 792,83	5 124 631,72	5 124 631,72
Autres créances	18 031 318,23	18 031 318,23	26 554 352,33	26 554 352,33
Provisions pour dépréciation des créances	-988 243,94	-988 243,94	-474 890,97	-474 890,97
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	8 811 411,11	8 811 411,11	2 849 480,53	2 849 480,53
Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00	-138 800,00	-138 800,00
Dettes				
Dettes financières	-34 443 095,77	-34 443 095,77	-39 085 546,09	-39 085 546,09
Dettes d'exploitation	-12 507 649,36	-12 507 649,36	-9 806 532,29	-9 806 532,29
Dettes diverses	-8 115 722,86	-8 115 722,86	-6 936 667,60	-6 936 667,60
Total II	-23 763 483,07	-23 763 483,07	-21 913 265,68	-21 913 265,68
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance			-85 309,33	-85 309,33
Total III	0,00	0,00	-85 309,33	-85 309,33
Capitaux propres comptables	321 670 531,53		291 322 646,36	
Valeur estimée du patrimoine⁽¹⁾		393 853 563,93		359 813 982,99

(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 2012 EN EUROS)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	203 474 790,00		36 913 620,00	240 388 410,00
Capital en cours de souscription	18 866 670,00		-17 162 600,00	1 704 070,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	9 895 399,51		28 086 450,00	37 981 849,51
Primes d'émission en cours de souscription	14 355 075,00		-13 021 455,00	1 333 620,00
Prélèvements sur primes d'émission	-7 428 390,68		-7 822 336,96	-15 250 727,64
Ecart d'évaluation				
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	24 396 234,51		1 983 451,65	26 379 686,06
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	1 076 443,45	575 221,36		1 651 664,81
Résultat en instance d'affectation				
Résultat de la période				
Résultat de la période	16 138 678,65	-16 138 678,65	19 952 594,17	19 952 594,17
Acomptes sur distribution	-15 563 457,29	15 563 457,29	-18 581 838,59	-18 581 838,59
Total général	291 322 646,36	0,00	30 347 885,27	321 670 531,53

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EUROS)

Charges (hors taxe)	Exercice 2012		Exercice 2011	
	31/12/12	Totaux partiels	31/12/11	Totaux partiels
Charges immobilières		8 517 517,89		11 474 634,49
Charges ayant leur contrepartie en produits	6 213 584,29		7 225 640,10	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	79 819,88		169 726,79	
Grosses réparations	393 937,10		825 464,93	
Autres charges immobilières	1 830 176,62		3 253 802,67	
Charges d'exploitation de la société		7 605 387,93		5 826 101,49
Honoraires de gérance	2 826 983,06		2 378 270,13	
Frais d'actes et de contentieux	48 888,59		90 413,77	
Publicité, publications	140 200,97		117 015,03	
Impôts et taxes	116 845,47		72 570,05	
Autres charges d'exploitation	2 709 116,87		1 602 646,60	
Dotations aux amortissements				
Honoraires de constitution				
Honoraires d'arbitrages				
Frais d'acquisition				
Aménagements et installations				
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	513 352,97		315 185,91	
Provisions pour grosses réparations	1 250 000,00		1 250 000,00	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Charges financières	1 341 435,75	1 341 435,75	1 335 636,63	1 335 636,63
Charges exceptionnelles		5 525 005,95		0,00
Commissions de souscription				
Autres charges exceptionnelles	5 525 005,95			
Frais de fusion				
Total des charges	22 989 347,52	22 989 347,52	18 636 372,61	18 636 372,61
Solde créditeur = bénéfice	19 952 594,17	19 952 594,17	16 138 678,65	16 138 678,65
Total général	42 941 941,69	42 941 941,69	34 775 051,26	34 775 051,26

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EUROS)

Produits (hors taxe)	Exercice 2012		Exercice 2011	
	31/12/12	Totaux partiels	31/12/11	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		36 827 141,63		33 878 167,13
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	27 668 824,28		23 480 137,43	
Charges locatives facturées	3 168 156,28		4 509 110,46	
Charges contractuelles facturées	3 045 428,01		2 716 529,64	
Produits annexes	311 390,85		248 532,84	
Transfert de charges d'exploitation	2 633 342,21		2 923 856,76	
Autres produits d'exploitation		532 737,10		896 493,54
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses			71 028,61	
Provisions pour grosses réparations	393 937,10		825 464,93	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges	138 800,00		0,00	
Produits financiers		8 764,69		390,58
Produits financiers	8 764,69		390,58	
Produits exceptionnels		5 573 298,27		0,01
Transfert de charges exceptionnelles	5 573 294,75		0,00	
Produits exceptionnels divers	3,52		0,01	
Total des produits	42 941 941,69	42 941 941,69	34 775 051,26	34 775 051,26
Solde débiteur = perte				
Total général	42 941 941,69	42 941 941,69	34 775 051,26	34 775 051,26

Montrouge (92)
55 avenue Aristide Briand



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

1 • Faits significatifs

Laffitte Pierre a acquis trois actifs en 2012 : un immeuble représentant un investissement de 21 337 400 € à Montrouge, un immeuble à Courbevoie pour un montant de 17 601 300 € et un immeuble à Mantes-la-Jolie pour un montant de 5 500 000 €. Les cessions de 6 actifs ont été réalisées pour un total de 13 760 000 € HD.

L'augmentation de capital lancée le 8 juin 2011 a été clôturée par anticipation le 29 juin 2012. Le montant ainsi collecté s'élève à 65.000.070 € (prime d'émission incluse). Cette augmentation de capital a généré une commission de souscription acquise à la société de gestion de 8.50 % hors taxes (10.17 % TTC au taux de TVA en vigueur) pour un montant de 5 525 005,95 € HT.

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 28.048.960 €, assorti d'une prime d'émission de 21 951 360 €.

2 • Informations sur les règles générales d'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.

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société BNP Paribas Real Estate Valuation nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 19 juin 2009 pour 4 ans. Au titre de l'exer-

cice écoulé, BNP Paribas Real Estate Valuation a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus.

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

- **Méthode dite "par comparaison"** : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de 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 a été établi par un architecte indépendant, il couvre la période 2011/2015 et fait l'objet d'une projection sur les années 2016 à 2020. Ce dernier a fait l'objet d'une actualisation en 2013 par la société de gestion.

Les travaux couverts concernent les grosses réparations et ont pour objectif de maintenir les éléments d'actif dans un état normal d'utilisation.

Ils portent notamment sur le gros entretien du clos et du couvert et des principaux équipements techniques.

Sont également pris en compte les travaux de remise en état des locaux suite aux départs des locataires.

Les estimations sont déterminées en fonction de fréquences de rotation supposées de locataire, tenant compte des échéances de baux en cours, ainsi que de coûts de remise en état, les ratios au m² retenus variant selon l'ancienneté et le niveau de qualité des aménagements existants.

3 • Informations diverses

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2012

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. Aucun litige n'a fait l'objet de provision.

- 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 50.000.000 euros 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 %. Laffitte Pierre a souscrit un cap à 5,30%. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt.

Au 31 décembre, le montant tiré est de 30.000.000 euros.

- Dettes d'exploitation

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

- Dettes diverses

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

- Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net. La valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

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

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

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

La commission de souscription acquise à la société de gestion au titre de l'augmentation de capital clôturée le 29 juin 2012 s'élève à 5.684.256,12 € TTC.

La commission de souscription acquise à la société de gestion au titre de l'augmentation de capital ouverte le 31 octobre 2012, en cours, s'élève à 308.811,57 € TTC. Cette dernière apparaît en hors bilan.

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 comptes à terme, objets des 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 2.700.097,78 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 qu'un LTV de 15 % des actifs.

Dans le cadre de l'augmentation de capital, une commission sur les souscriptions de 8.5 % HT (10.17 % TTC au taux de TVA en vigueur) sur la valeur de souscription est due par la SCPI Laffitte Pierre à la société de gestion. Le montant de cette commission sur les souscriptions en 2012 s'élève à 308.811,57 euros TTC.

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.

163, quai du Docteur Dervaux
Asnières sur Seine (92)



IMMOBILISATIONS LOCATIVES (AU 31 DECEMBRE 2012 EN EUROS)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	307 406 152,64	42 203 000,00	8 995 226,72	340 613 925,92
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	6 124 004,74			6 124 004,74
Agencements et aménagements	4 192 986,89		238 917,15	3 954 069,74
Constructions sur sol d'autrui				
Agencements et aménagements sur sol d'autrui				
Constructions en cours				
Total	317 723 144,27	42 203 000,00	9 234 143,87	350 692 000,40

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Récapitulation des placements immobiliers				
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	290 373 417,13	357 106 342,00	262 596 310,02	327 388 173,00
Locaux d'activités	7 520 266,03	8 610 000,00	7 520 266,03	8 550 000,00
Commerces	29 550 767,05	32 318 000,00	24 050 767,05	26 625 000,00
Complexes touristiques hôteliers	14 106 450,87	19 582 705,00	14 106 450,87	19 249 385,00
Construction sur sol d'autrui				
Total	341 550 901,08	417 617 047,00	308 273 793,97	381 812 558,00
Agencements et aménagements				
Agencements et aménagements	9 141 099,34		9 449 350,58	
Agencements et aménagements sur sol d'autrui				
Total	9 141 099,34		9 449 350,58	
Total en euros	350 692 000,42	417 617 047,00	317 723 144,55	381 812 558,00

INVENTAIRE DETAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
BUREAUX	296 899 612,20	357 106 342,00	269 430 756,07	327 388 173,00
Paris 8 ^{ème} - 40, avenue Hoche	2 820 306,82	5 570 000,00	2 820 306,82	5 400 000,00
Paris 8 ^{ème} - 32, avenue Georges V	1 410 153,41	1 980 000,00	1 410 153,41	1 930 000,00
Paris 9 ^{ème} - 20 bis, rue Lafayette	5 945 511,67	9 000 000,00	5 945 511,67	9 000 000,00
Paris 10 ^{ème} - 68, rue d'Hauteville	3 048 980,34	6 420 000,00	3 048 980,34	6 230 000,00
Paris 10 ^{ème} - 5, rue Alexandre Parodi	3 243 169,91	4 580 000,00	3 243 169,91	5 280 000,00
Paris 13 ^{ème} - 6/8, rue Oudiné	4 549 967,79	7 656 000,00	4 549 967,79	7 620 000,00
Paris 15 ^{ème} - 128, avenue Suffren	2 225 755,65	3 150 000,00	2 225 755,65	2 030 000,00
Paris 16 ^{ème} - 135, rue de la Pompe	3 125 000,00	4 250 000,00	3 125 000,00	3 960 000,00
Paris 19 ^{ème} - Le Belvédère AD - 118/130, avenue Jean Jaurès	45 000,00	122 000,00	2 744 082,31	4 170 000,00
Jouy en Josas (78) - Le Bois de Jouy - ZAC de Metz	1 576 783,85	1 520 000,00	1 576 783,85	1 530 000,00
Vélizy (78) - Le Pégoud - 161, avenue Morane Saulnier	5 823 552,46	7 600 000,00	5 823 552,46	7 400 000,00
Vélizy (78) - Le Nungesser - 13, avenue Morane Saulnier	1 366 959,57	1 579 842,00	1 366 959,57	1 603 173,00
Bièvres (91) - Parc Burospace - La Plaine de Gisy	1 737 918,80	1 650 000,00	1 737 918,80	1 830 000,00
Evry Courcouronnes (91) - Espace Europe 2	1 807 741,30	1 630 000,00	1 807 741,30	1 720 000,00
Les Ulis (91) - Courtaboeuf	1 631 204,48	1 850 000,00	1 631 204,48	1 850 000,00
Massy (91) - 131, rue de Paris	0,00	0,00	2 691 633,29	3 860 000,00
Asnières (92) - 163, quai du Docteur Dervaux	18 590 000,00	18 167 500,00	18 590 000,00	18 265 000,00
Bagneux (92) - Paris Sud - 52 avenue Aristide Briand	2 439 184,28	4 310 000,00	2 439 184,28	4 270 000,00
Boulogne (92) - 74, rue du Château	2 225 755,65	3 400 000,00	2 225 755,65	3 370 000,00
Boulogne (92) - Espace Gallieni - 148/156, rue Gallieni	3 201 429,36	5 200 000,00	3 201 429,36	5 200 000,00
Issy les Moulineaux (92) - Technopolis B6 - 205, rue J.J. Rousseau	3 601 707,13	5 980 000,00	3 601 707,13	6 000 000,00
Issy les Moulineaux (92) - Le Poversy - 6/8, rue du 4 Septembre	0,00	0,00	1 204 347,24	2 020 000,00
Issy les Moulineaux (92) - 87/89, rue du Général Félix Eboué	2 576 388,39	2 910 000,00	2 576 388,39	2 820 000,00
Levallois-Perret (92) - 26, rue Anatole France	5 541 145,27	8 750 000,00	5 541 145,27	8 760 000,00
Malakoff (92) - 60, rue Etienne Dolet	3 898 605,20	5 480 000,00	3 898 605,20	5 340 000,00
Malakoff (92) - Place du 11 Novembre	2 303 226,45	2 590 000,00	2 303 226,45	2 550 000,00
Meudon (92) - Le Volta - 3, avenue du Maréchal Juin	2 757 410,57	2 651 000,00	2 757 410,57	2 730 000,00
Neuilly sur Seine (92) - 182, avenue du Général de Gaulle	5 472 207,71	8 480 000,00	5 472 207,71	8 380 000,00
Neuilly sur Seine (92) - Avenue Charles de Gaulle	3 830 000,00	3 730 000,00	3 830 000,00	3 660 000,00
Plessis Robinson (92) - Gay Lussac - Avenue Edouard Herriot	3 057 571,52	3 170 000,00	3 057 571,52	3 150 000,00
Puteaux (92) - Tour Franklin	6 431 543,70	6 800 000,00	6 431 543,70	6 800 000,00
Puteaux (92) - Le Réaltys - 40, rue Armand	12 687 500,00	15 920 000,00	12 687 500,00	15 710 000,00
Suresnes (92) - Alfred Nobel - 65, rue Monge	3 014 679,32	4 360 000,00	3 014 679,32	4 350 000,00
Suresnes (92) - 33, rue Benoît Malon	1 463 510,57	2 600 000,00	1 463 510,57	2 560 000,00
Velizy (92) - 13, avenue Morane Saulnier	13 900 000,00	14 800 000,00	13 900 000,00	14 820 000,00
Bagnolet (93) - Le Carnot 2 - 4/6, rue Sadi Carnot	3 080 274,85	3 630 000,00	3 080 274,85	3 820 000,00
Montreuil sous Bois (93) - Le Mèlès - 261, rue de Paris	2 056 533,58	3 590 000,00	2 056 533,58	3 440 000,00
Noisy le Grand (93) - Maille Nord - 9/10, Porte de Neuilly	4 680 184,83	3 590 000,00	4 680 184,83	3 930 000,00
Noisy le Grand (93) - Portes de Paris - 1/3, rue du Rempart	1 295 816,65	1 500 000,00	1 295 816,65	1 550 000,00
Cachan (94) - Bureaux de L'Aqueduc - 18, avenue Carnot	5 128 079,68	7 750 000,00	5 128 079,68	7 670 000,00
Vallauris (06) - Parc Sophia Antipolis - Chemin Saint Bernard	655 530,77	1 010 000,00	655 530,77	970 000,00
Aix-en-Provence (13) - Le Cézanne - Zac de la Duranne RL	1 299 196,44	1 810 000,00	1 299 196,44	1 820 000,00
Aix-en-Provence (13) - Le Décisium - 1, rue Mahatma Gandhi	1 484 648,54	2 020 000,00	1 484 648,54	2 050 000,00
Marseille (13) - Zac de Bonneveine - 82, avenue de Hambourg	4 636 880,47	4 580 000,00	4 636 880,47	4 550 000,00
Ramonville Saint-Agne (31) - Parc du Canal M4 - 3/5, rue Giotto	495 459,31	620 000,00	495 459,31	620 000,00
Toulouse (31) - 2, boulevard de Strasbourg	1 219 592,14	2 550 000,00	1 219 592,14	2 500 000,00

INVENTAIRE DETAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (SUITE)

	Exercice 2012		Exercice 2011	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Toulouse (31) - Basso Cambo - rue Labrousse	1 745 909,19	1 620 000,00	1 745 909,19	1 620 000,00
Toulouse (31) - 78, chemin des Septs Deniers	800 357,34	1 240 000,00	800 357,34	1 220 000,00
Toulouse (31) - 161, chemin de Basso Cambo	2 103 796,44	2 850 000,00	2 103 796,44	3 100 000,00
Toulouse le Lac (31) - 36, rue Jacques Babinet	1 447 835,86	2 330 000,00	1 447 835,86	2 600 000,00
Toulouse-Labege (31) - ZAC de la Grande Borde	472 591,95	760 000,00	472 591,95	760 000,00
Balma (31) - 75, rue Jean Moulin	3 806 168,69	3 500 000,00	3 806 168,69	3 440 000,00
Bordeaux le Lac (33) - Bureaux du Lac - 4, rue Théodore Blanc	810 298,21	1 200 000,00	810 298,21	1 280 000,00
Bordeaux le Lac (33) - Bureaux du Lac - 6, rue Théodore Blanc	739 377,73	850 000,00	739 377,73	910 000,00
Mérignac (33) - Parc Kennedy - Avenue J. F. Kennedy	691 102,62	1 090 000,00	691 102,62	1 100 000,00
Mérignac (33) - Parc Château Rouquey - P.A. Rouquey Nord	478 255,28	840 000,00	478 255,28	850 000,00
Nantes (44) - Le Bois Briand - Rue de la Garde	434 479,70	640 000,00	434 479,70	660 000,00
Nantes (44) - Le Delta - 3/5, rue d'Athènes	533 571,56	960 000,00	533 571,56	990 000,00
Lilles (59) - 87, rue Nationale	777 489,99	1 140 000,00	777 489,99	1 130 000,00
Villeneuve d'Ascq (59) - Boulevard de Mons	2 351 384,85	2 740 000,00	2 351 384,85	3 100 000,00
Villeneuve d'Ascq (59) - Technoparc des Prés - 33, allée Lavoisier	518 326,66	755 000,00	518 326,66	730 000,00
Wasquehal (59) - 58, avenue de Flandre	0,00	0,00	480 214,40	800 000,00
Ecully (69) - Technoparc B7 - Zac du Moulin de Berger	0,00	0,00	1 175 570,47	1 270 000,00
Lyon 3 ^{ème} - Le Gemellyon - 59, boulevard Vivier Merle	4 144 117,84	6 360 000,00	4 144 117,84	6 230 000,00
Lyon 3 ^{ème} - Le Bonnel - 20, rue de la Villette	12 722 496,00	13 485 000,00	12 722 496,00	13 200 000,00
Saint-Didier au Mont d'Or (69) - 2, rue Claude Chappe	1 435 000,00	2 470 000,00	1 435 000,00	2 390 000,00
Saint-Priest (69) - Europarc bâtiment 3	4 791 983,86	4 200 000,00	4 791 983,86	4 100 000,00
Rouen (76) - Le Hastings - Rue du 74 ^{ème} R. I.	0,00	0,00	983 296,16	830 000,00
Saint-Priest (69) - 284, avenue Alexandre Borodine	7 000 000,00	5 650 000,00	7 000 000,00	5 600 000,00
Rueil Malmaison (92) - Concerto - 21 avenue de Colmar	14 335 000,00	14 360 000,00	14 335 000,00	14 350 000,00
Boulogne-Billancourt (92) - Rue Fanfan la Tulipe	19 700 000,00	21 010 000,00	19 700 000,00	20 540 000,00
Bordeaux (33) - Piazza 2 - Place Ravezies	14 975 000,00	15 500 000,00	14 975 000,00	15 500 000,00
Courbevoie (92) - Les Fauvelles	16 575 000,00	18 950 000,00		
Montrouge (92)	20 128 000,00	22 100 000,00		
LOCAUX D'ACTIVITÉ	7 618 605,91	8 610 000,00	7 618 605,91	8 550 000,00
Villejuif (94) - Parc Epi d'Or - 24/32, avenue de l'Epi d'Or	3 040 605,91	4 130 000,00	3 040 605,91	4 060 000,00
Mions (69) - Bâtiments A et B - 9, rue Vaucanson	3 080 000,00	3 180 000,00	3 080 000,00	3 190 000,00
Mions (69) - Bâtiment H - 2, rue Vaucanson	1 498 000,00	1 300 000,00	1 498 000,00	1 300 000,00
COMMERCES	29 567 258,85	32 318 000,00	24 067 258,85	26 625 000,00
Paris 14 ^{ème} - C. C. Maine-Montparnasse - 33, avenue du Maine	1 029 030,87	2 230 000,00	1 029 030,87	2 100 000,00
Carrières sur Seine (78) - avenue du Maréchal Juin	17 016 491,80	15 730 000,00	17 016 491,80	15 660 000,00
Mulhouse (68) - Cour des Maréchaux	4 764 031,79	6 975 000,00	4 764 031,79	7 025 000,00
Courchevel (73) - Mercure - Le Jardin Alpin	823 224,69	1 350 000,00	823 224,69	1 320 000,00
Rouen (76) - 2/6, rue du Général Leclerc	434 479,70	533 000,00	434 479,70	520 000,00
Mantes la Jolie (78)	5 500 000,00	5 500 000,00		
COMPLEXES TOURISTIQUES HÔTELIERS	16 606 523,46	19 582 705,00	16 606 523,46	19 249 385,00
Aix en Provence (13) - Le Roy René - 24, boulevard du Roi René	4 192 347,98	6 282 705,00	4 192 347,98	6 149 385,00
Morzine (74) - Avoriaz 1800	12 414 175,48	13 300 000,00	12 414 175,48	13 100 000,00
Total en euros	350 692 000,40	417 617 047,00	317 723 144,27	381 812 558,00

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2012 (EN EUROS)

Provisions	Au 31.12.2011	Dotations	Reprises	Au 31.12.2012
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	4 401 922,90	1 250 000,00	393 937,10	5 257 985,80
Provisions pour risques et charges	138 800,00	0,00	138 800,00	0,00
Créances douteuses	474 890,97	513 352,97	0,00	988 243,94
Total	5 015 613,87	1 763 352,97	532 737,10	6 246 229,74

ETAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DECEMBRE 2012 (EN EUROS)

Créances		Dettes	
		Dépôts reçus	4 403 340
Créances locataires	3 108 082	Emprunt	30 000 000
Charges locatives	2 339 711	Intérêts courus sur emprunt	39 756
Charges contractuelles		Dettes financières	34 443 096
Locataires et comptes rattachés	5 447 793	Locataires créditeurs	153 641
Créances fiscales	2 483 746	Provisions charges locatives	8 326 966
Fournisseurs débiteurs	16 928	Gérants	0
Syndics	10 084 810	Fournisseurs	3 425 932
Autres débiteurs	5 445 834	Dettes fiscales	601 111
Autres créances	18 031 318	Dettes d'exploitation	12 507 649
Provisions pour locataires douteux	-988 244	Associés	6 018 452
Provisions pour dépréciation des créances	-988 244	Autres créditeurs	2 097 271
		Dettes diverses	8 115 723
Total général	22 490 867	Total général	55 066 468

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2011 (EN EUROS)

Affectation		Origine	
Résultat distribué	15 563 457,29	Report à nouveau de l'exercice précédent	1 076 443,45
Montant mis en report à nouveau	1 651 664,81	Résultat de l'exercice 2011	16 138 678,65
Total	17 215 122,10	Total	17 215 122,10

Rapports du Commissaire aux Comptes

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS, EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

Aux associés,

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 2012, sur :

- *le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier 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 de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénale des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Real Estate Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 19 juin 2009. 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 en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. 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 société 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 vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

S'agissant de l'estimation de la provision pour grosses réparations (PGR), nous nous sommes notamment assurés :

- de l'existence d'un plan d'entretien couvrant les dépenses à venir pour le maintien des immeubles dans un état normal d'utilisation,
- de la correcte application de la procédure de constitution de la PGR en fonction du plan d'entretien, décrite dans l'annexe des comptes.

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 dans le rapport de gestion établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2013

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés, Jean-Pierre Vercamer

RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES, EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2012

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-76 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous 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. 214-76 du Code monétaire financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention conclue avec la société de gestion NAMI-AEW Europe au titre des commissions d'investissement

Votre assemblée générale du 19 juin 2009 a accordé l'autorisation à la société de gestion de recevoir pour toute acquisition de biens immobiliers financée par emprunt une commission d'investissement de 2,5 % HT de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financés à crédit.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2012 est nul.

Convention conclue avec la société de gestion NAMI-AEW Europe au titre des honoraires d'arbitrage

Pour toute cession d'actifs immobiliers, la société de gestion reçoit des honoraires d'arbitrage fixés à 2,5 % HT du prix de vente.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2012 s'élève à 344 000 €.

Convention conclue avec la société de gestion NAMI-AEW Europe au titre de la rémunération de la société de gestion

L'article 21 des statuts de votre société fixe la rémunération de la société de gestion. Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

- Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, 8,50 % HT du montant de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2012 s'élève à 5 525 006 euros HT. Par ailleurs, figure en engagement hors-bilan pour un montant de 258 204 € HT, l'engagement correspondant à la commission de 8,50 % HT sur les capitaux collectés au 31 décembre 2012 dans le cadre de l'augmentation de capital en cours.

- Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 9 % HT du montant des recettes locatives (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes de la société et des produits financiers.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2012 s'élève à 2 816 166 €.

Neuilly-sur-Seine, le 24 avril 2013

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés, Jean-Pierre Vercamer

Ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 20 juin 2013

A titre Ordinaire

- 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 2012.
- 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 214-76 de la partie législative 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 recourir à l'emprunt et approbation du versement à la Société de Gestion d'une commission d'investissement.
- 10.** Approbation du versement à la Société de Gestion d'une commission d'arbitrage.
- 11.** Autorisation de cession d'actifs immobiliers.
- 12.** Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Michel AVANESSOFF
- 13.** Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jacques BAUDRILLARD.

- 14.** Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Serge BLANC.
- 15.** Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Martial FOUQUES.
- 16.** Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jérôme JUDLIN.
- 17.** Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de Madame Isabelle ROUSSEL.
- 18.** Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jean-Louis ROY.
- 19.** Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de la SCI BPJC.
- 20.** Renouvellement du mandat de membre du Conseil de Surveillance de SPIRICA.
- 21.** Nomination de Monsieur Pierre BRONDINO en qualité de membre du Conseil de Surveillance.
- 22.** Nomination de KPMG Audit en qualité de commissaire aux comptes titulaire (arrivée à échéance du mandat de DELOITTE ET ASSOCIES).
- 23.** Nomination de KPMG Audit FS II en qualité de commissaire aux comptes suppléant (arrivée à échéance du mandat du CABINET BEAS).
- 24.** Nomination de DTZ EUREXI en qualité d'expert immobilier (Arrivée à échéance du mandat de BNP REAL ESTATE VALUATION).
- 25.** Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

A titre Extraordinaire

- 26.** Modification de la rédaction des clauses de rémunération statutaire de la société de gestion au titre de la TVA (article 21 des Statuts).
- 27.** Questions diverses.

Résolutions soumises à l'assemblée générale du 20 juin 2013

A titre Ordinaire

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 2012.

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 19 952 594,17 euros telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 21 604 258,98 euros, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 1 651 664,81 euros, il convient de répartir aux associés une somme de 18 581 838,59 euros, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 3 022 420,39 euros.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 18,60 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 0,7573 € par part, prélevé sur le compte plus-values. Pour les parts dont la propriété est démembrée, cette somme sera versée aux nu-propriétaires.

Cette distribution correspond, en application de l'article 39 des Statuts, au montant acquitté par la société pour une part détenue par une personne relevant du régime de l'impôt sur le revenu au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées en 2012, soit 0,7573 euro par part.

Cette distribution sera affectée, pour les associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, au remboursement de leur dette à l'égard de la société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte.

A cet égard, il est rappelé que, pour les associés ayant cédé leurs parts antérieurement à cette distribution, leur dette éventuelle a été déduite du produit de la cession.

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 214-76 de la partie législative 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 321 670 531,53 euros, soit 305,60 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 : 393 853 563,93 euros, soit 374,18 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 458 740 207,60 euros, soit 435,83 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 2012.

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, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la société de gestion à contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux, donner toutes suretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la SCPI au bénéfice des banques prêteuses, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI Laffitte Pierre.

Ces acquisitions donneront lieu à la perception par la Société de Gestion d'une commission d'investissement de 2,5 % H.T. 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.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2016.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve le versement à la Société de Gestion d'une

commission d'arbitrage fixé à 2,5 % H.T. du prix de vente des actifs immobiliers. Cette commission sera prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.

Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage serait fixé à 1,25 % HT.

Onzième 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
TOULOUSE - BASSO CAMBO (rue Labrousse)	bureaux
VILLENEUVE D'ASCO	bureaux
VELIZY-LE PEGOUD	bureaux
PARIS 10 - ALEXANDRE PARODI	bureaux
PARC D'AFFAIRES DE CRECY	bureaux
TOULOUSE - BASSO COMBO (13 rue Paulin Talabot)	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 2017.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Michel AVANESSOFF. Son mandat, d'une durée de trois années, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jacques BAUDRILLARD. Son mandat, d'une durée de trois années, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Serge BLANC. Son mandat, d'une durée de trois années, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Martial FOUQUES. Son mandat, d'une durée de trois années, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Seizième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jérôme JUDLIN. Son mandat, d'une durée de trois années, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Madame Isabelle ROUSSEL. Son mandat, d'une durée de trois années, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Dix-huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jean-Louis ROY. Son mandat, d'une durée de trois années, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Dix-neuvième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de SPIRICA en qualité de membre du Conseil de Surveillance. Son mandat, d'une durée de trois années, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Vingtième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de la SCI BPJC en qualité de membre du Conseil de Surveillance. Son mandat, d'une durée de trois années, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Vingt-et-unième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme en qualité de membre du Conseil de Surveillance Monsieur Pierre BRONDINO. Son mandat, d'une durée de trois années, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

Vingt-deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme KPMG Audit (représenté par Pascal Lagand) en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire en remplacement de DELOITTE ET ASSOCIES dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée. Son mandat, d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

Vingt-troisième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, nomme KPMG Audit FS II (représenté par Malcom Mc Larty) en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant en remplacement du CABINET BEAS dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2018.

Vingt-quatrième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, nomme DTZ EUREXI en qualité d'expert immobilier en remplacement de BNP REAL ESTATE VALUATION dont le mandat arrive à échéance à l'issue de la présente Assemblée.

Son mandat d'une durée de quatre années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

Vingt-cinquième 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.

A titre Extraordinaire

Vingt-sixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier la rémunération de la société de gestion.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 21 comme suit :

“Article 21 - Rémunération de la société de gestion

La société de gestion supporte les frais de bureaux et de personnels nécessaires à l'administration de la Société et du patrimoine, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société.

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des Assemblées et des Conseils de Surveillance, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de

réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société.

Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

• pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, 8,50% hors taxes du produit de chaque augmentation de capital (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, une commission de souscription de 10,166 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8,671 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^{er} du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte,

- à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,495 % TTC à la recherche des investissements.

La société de gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports des associés.

• Pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société Civile, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 9 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

La société de gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société.

• 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, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 76,22 euros H.T. (valeur 2005) 91,16 euros TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^{er} du Code Général des impôts) (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers ; la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.

• 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, une commission d'intervention représentant 5,5 % HT du montant de l'acquisition 6,578 % TTI du montant de l'acquisition (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^{er} du Code Général des impôts).

Toutes les sommes dues à la société de gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque, à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit, sauf conventions particulières contraires”.

Composition du Conseil de Surveillance de la SCPI Laffitte Pierre au 31 décembre 2012

Président Madame Isabelle ROUSSEL

Membres

Monsieur Martial FOUQUES

Monsieur Michel AVANESSOFF

Monsieur Jacques BAUDRILLARD

Monsieur Alain BOURDEAU

Monsieur Patrick JEAN

Monsieur Jean-Louis ROY

Monsieur Jean-Yves TREGOAT

Monsieur Hugues THIBAUT de MENONVILLE

Monsieur Jean VILLEMINOT

Monsieur Jérôme JUDLIN

Monsieur Serge BLANC

Monsieur Jean-Philippe RICHON

Monsieur Patrick SERVERA

SPIRICA
représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON

SCI BPJC
représentée Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

PREPAR VIE
représentée par Monsieur Gilles ZAWADZKI

Commissaires aux Comptes

CABINET DELOITTE ET ASSOCIÉS, titulaire

CABINET BEAS, suppléant

Expert immobilier BNP REAL ESTATE VALUATION

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°12-23 en date du 12 octobre 2012.

Capital social : 240 388 410 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.

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.

Fax 01 78 40 66 24.

www.namiaeweuropa.com

infoscpil@namiaeweuropa.com