

SCPI Laffitte Pierre  
Rapport annuel  
Exercice 2013



Rue Fanfan La Tulipe  
Boulogne Billancourt (92)



P

## é d i t o r i a l

L'amélioration de l'exploitation de Laffitte Pierre s'est poursuivie en 2013. Le résultat unitaire par part est ainsi passé de 19,97 €, au titre de l'exercice 2012, à 20,43 € pour 2013. Cette amélioration se traduit également par une bonne tenue du taux d'occupation financier, qui ressort au 31/12/2013 à 89,15 %, en dépit d'une modification du mode de calcul pénalisante, neutralisant les surfaces louées pour lesquelles une franchise de loyer a été consentie.

La conjoncture économique générale demeure, toutefois, difficile et ses impacts sur les marchés locatifs se font sentir avec encore plus d'acuité. Ce contexte général pèsera sur les résultats de Laffitte Pierre en 2014, ce qui nous amène à fixer le revenu prévisionnel 2014 à 20 € par part.

Au-delà des mesures d'ores et déjà engagées en vue de louer les surfaces vacantes et de réaliser les travaux nécessaires à cet effet, il convient de maintenir la stratégie d'adaptation et de modernisation du patrimoine retenue. Ainsi, au cours des cinq dernières années, les cessions réalisées ont représenté 52,3 M€ et les investissements 128,8 M€. Les dernières acquisitions réalisées illustrent parfaitement cette stratégie, qu'il s'agisse des surfaces de commerce acquises à Toulouse rue Alsace Lorraine cette année ou des acquisitions réalisées à Montrouge, Mantes La Jolie et Courbevoie en 2012.

Enfin, la transposition en droit français de la directive AIFM et les mesures d'adaptation du cadre législatif et réglementaire des SCPI nous conduisent à vous proposer des évolutions des statuts et de la gouvernance de Laffitte Pierre. Définies en étroite concertation avec votre Conseil de Surveillance, les modifications proposées dans un souci d'efficacité accrue préservent le cadre de votre investissement et l'équilibre de la gouvernance, éléments essentiels du fonctionnement de votre SCPI.

P

É

Rapport de la Société de Gestion

3

Rapport du Conseil de Surveillance

39

Comptes de l'exercice

43

Rapports du Commissaire aux Comptes

55

Résolutions

58

# Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire afin de vous présenter les comptes de l'exercice 2013 de votre Société Laffitte Pierre et de vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice.

Cette Assemblée Générale est également l'occasion de vous soumettre les adaptations liées à la Directive AIFM et aux modifications du cadre législatif et réglementaire applicable aux SCPI (ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs). Il s'agit pour l'essentiel de la désignation d'un dépositaire, d'une adaptation de la durée du mandat de l'expert immobilier (appelé dorénavant Expert Externe en Evaluation) et de la modification des statuts de votre SCPI, pour intégrer différentes adaptations. Ces points vous sont présentés de façon détaillée en page 30. Votre société de gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance, a veillé à préserver le cadre de votre investissement et la gouvernance de la SCPI.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- la conjoncture immobilière,
- la composition du patrimoine immobilier,
- la gestion du patrimoine immobilier,
- les résultats de l'exercice 2013,
- les caractéristiques de la SCPI et le marché des parts,
- la composition du Conseil de Surveillance,
- la mission du Conseil de Surveillance,
- la convention d'assistance et de conseil entre NAMI-AEW Europe et AEW Europe,
- l'organisation du dispositif de contrôle interne de NAMI-AEW Europe,
- l'application de la directive MIF par NAMI-AEW Europe,
- les principaux risques,
- la nomination du dépositaire conformément à la Directive AIFM et à l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs,
- la mise à jour des statuts conformément à la Directive AIFM et à l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs,
- 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.



## Marché de l'investissement

Une première estimation du volume d'investissement en France en immobilier d'entreprise fait état d'une légère hausse de l'activité en un an, avec environ 15,1 milliards d'euros investis en 2013.

Malgré un appétit toujours démontré pour les actifs très sécurisés, le marché s'est également diversifié vers des cibles jugées plus risquées mais au potentiel de valeur ajouté plus grand, en périphérie, en régions, en commerces et en locaux industriels.

Les investissements ont été nourris par les cessions de vendeurs actant une stratégie de recentrage de leur patrimoine ou désireux de dégager des liquidités.

Ile-de-France concentre toujours la majeure partie des investissements avec les 3/4 du volume total en France, notamment grâce à des opérations d'envergure (transactions de plus de 100 millions d'euros).

Le manque d'opportunité des actifs dits "core" a réduit la part des bureaux dans Paris intra-muros tandis que des investisseurs se sont positionnés à la Défense, en périphérie sud et en périphérie nord.

Les volumes d'investissement sont stables en régions où les commerces sont restés le moteur de l'activité grâce à un afflux d'offre en galeries et centres commerciaux.

La région Rhône-Alpes en particulier, atteint pratiquement le milliard d'euros, portée par de grandes transactions sur tous les segments de marché : bureaux, commerces et industriels. Les négociations en cours laissent présager un volume d'activité à l'investissement autant, voire davantage, dynamique en 2014.

## Marché de bureaux

Avec environ 1,8 millions de m<sup>2</sup> de bureaux loués ou vendus à utilisateur, la demande placée en bureaux en Ile-de-France aurait baissé d'environ 15 % en 2013 par rapport à l'année précédente.

Le manque de très grandes transactions a été particulièrement flagrant.

Si les utilisateurs ont davantage favorisé une position attentiste, ils ont également su se positionner sur des opportunités économiques : soit par une renégociation de bail soit en profitant de loyers plus attractifs sur une offre neuve ou restructurée qui peinait à s'écouler. Cela a été le cas dans le Croissant Ouest notamment.

Le dernier trimestre n'aura pas vu la Défense enregistrer de grandes transactions, contrairement à la fin 2012, ce qui fait signer au secteur sa plus mauvaise performance des 10 dernières années avec moins de 100 000 m<sup>2</sup> de demande placée.

C'est également à la Défense que l'accroissement de l'offre est le plus visible en raison d'une conjonction de ralentissement de la commercialisation et de la livraison de grandes offres de bureaux neufs ou restructurés.

Le nombre limité de références de transactions dites "prime" à Paris dans le quartier central des affaires fait baisser les valeurs locatives de marché.

Les mesures d'accompagnement consenties par les bailleurs continuent d'être importantes sur l'ensemble du marché.

## Marché des commerces

L'impact des conditions économiques de ces dernières années peut s'évaluer par l'évolution du taux de vacance dans le parc de locaux commerciaux.

En effet, selon une étude du Procos, la vacance dans les commerces de centre-ville en France atteint en moyenne 7,1 % en 2012. A comparer avec un taux de vacance en 2001 qui s'affichait à 6,3 %.

Dans les galeries des centres commerciaux, le taux de vacance en 2012 est estimé à 4,9 %, contre 4,3 % en 2001, soit une différence plus modérée.

L'augmentation de la vacance serait en partie due à l'accroissement du parc de surfaces commerciales tandis que les coûts d'occupation et par répercussion les taux d'efforts augmentent.

Les centres villes de petites villes, déjà sensiblement plus affectés que les autres par le phénomène en 2001, ont vu leur situation se dégrader le plus fortement. La vacance progresse de 2,3 points, passant de 6,3 % à 8,6 % entre 2001 et 2012.

Les centres villes de villes moyennes sont également affectés, mais dans une moindre mesure. La vacance progresse de 1,3 point, passant de 5,7 % à 7 %.

Les centres villes de grandes villes, moins exposés, ont vu le phénomène se stabiliser, autour de 5,4 %.

Enfin les centres villes de très grandes villes, les plus exposés au phénomène en 2001, sont les seuls à connaître une amélioration de leur situation. La vacance recule de 1,7 %, passant de 7,7 % à 6 %.

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

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

# Composition du patrimoine immobilier locatif

## Les chiffres clés au 31 décembre 2013

	Nombre	Surface	Valeur
Cessions (totales ou partielles) réalisées en 2013	3	2 543 m <sup>2</sup>	2 870 000 € <sup>(1)</sup>
Acquisitions réalisées en 2013	1	668 m <sup>2</sup>	9 772 900 € <sup>(2)</sup>
<b>Patrimoine en m<sup>2</sup></b>		<b>150 377 m<sup>2</sup></b>	<b>423 822 000 € <sup>(3)</sup></b>
<b>Nombre d'immeubles</b>	<b>79<sup>(4)</sup></b>		
En pleine propriété	37	84 824 m <sup>2</sup>	206 650 000 €
En copropriété	31	35 105 m <sup>2</sup>	100 760 000 €
En indivision	11	30 448 m <sup>2</sup>	116 412 000 €
A Paris	9	8 203 m <sup>2</sup>	49 765 000 €
En région parisienne	36	81 032 m <sup>2</sup>	249 352 000 €
En province	34	61 142 m <sup>2</sup>	124 705 000 €

<sup>(1)</sup> Prix de cession hors droits.

<sup>(2)</sup> Prix d'acquisition frais et droits inclus.

<sup>(3)</sup> Valeur d'expertise au 31/12/2013.

<sup>(4)</sup> Auxquels s'ajoutent les parkings isolés situés à Paris Le Belvédère et à Lyon Le Mercure valorisés à 160 000 € hors droits au 31/12/2013.

Laffitte Pierre est propriétaire au 31 décembre 2013 de 79 immeubles\* d'une surface totale de 150 377 m<sup>2</sup> pour une valeur d'expertise de 423 822 000 €, soit une moyenne d'environ 1 903 m<sup>2</sup> et de 5 364 835 euros par actif (contre 1 907 m<sup>2</sup> et 5 220 213 euros par actif en 2012).

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 (82,12 % 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.

## Répartition du patrimoine immobilier

Il est caractérisé par une bonne division des risques, seuls trois immeubles représentant chacun plus de 4 % de la valeur globale du patrimoine.

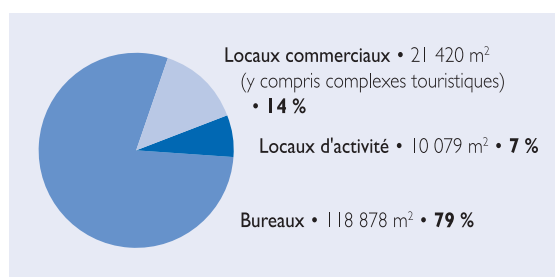
Les actifs les plus significatifs correspondent à des acquisitions récentes conformes à la stratégie d'investissement.

## Répartition du patrimoine immobilier en pourcentage de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2013

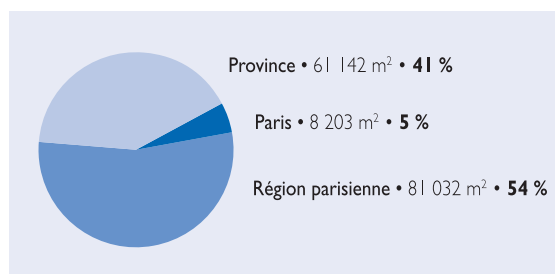
	Activité	Bureaux	Locaux commerciaux*	Total
Paris	0,00	10,36	1,38	11,74
Région parisienne	1,02	53,01	4,81	58,84
Province	1,05	18,75	9,62	29,42
<b>Total</b>	<b>2,07</b>	<b>82,12</b>	<b>15,81</b>	<b>100</b>

\*En ce compris les complexes touristiques.

### Nature des locaux en m<sup>2</sup>

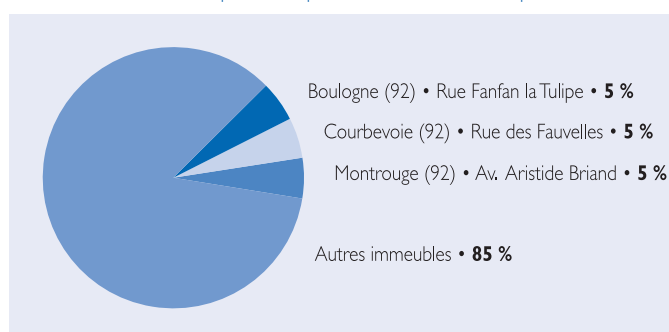


### Implantation géographique en m<sup>2</sup>



### Division des risques immobiliers

3 immeubles représentant plus de 4 % de la valeur du patrimoine



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

## 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 et diversification en commerces, situés en Ile de France et sur les principales métropoles régionales (Lille, Lyon et région Rhône-Alpes, Aix-Marseille, Bordeaux et Toulouse) répondant à la demande locative actuelle et présentant des potentialités de plus-values sur le long terme ; l'acquisition réalisée au cours de l'exercice détaillée en page 8 s'inscrit 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 ;

- saisir les opportunités du marché afin de valoriser les actifs.

## Arbitrages d'immeubles

### Cessions intervenues en 2013

Conformément aux autorisations obtenues en assemblée générale des associés, 3 actifs ont été cédés (totalement ou partiellement) au cours de l'exercice 2013, à des valeurs supérieures aux valeurs d'expertise au 31/12/2012 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.

Immeubles	Typologie	Surface par lot ou total	Valeur d'expertise à date en € HD	Date de signature acte authentique	Montant en € HD
3-5, rue Giotto - 31520 RAMONVILLE SAINT-AGNE	BUREAUX	763,00	620 000	18/02/2013	750 000
Bd de l'Europe - 91080 EVRY COURCOURONNES*	BUREAUX	726,97	1 100 000	27/09/2013	1 120 000
10, rue Théodore Blanc - 33520 BRUGES	BUREAUX	1 052,90	850 000	01/10/2013	1 000 000

\*Cession partielle de l'actif.

Soit au total une surface de 2 542,87 m<sup>2</sup> pour un prix global de cession de 2 870 000 € hors droits (contre une valeur d'expertise globale au 31/12/2012 de 2 570 000 € hors droits, soit un écart de + 11,7 %).

Votre société de gestion a perçu des honoraires d'arbitrage à ce titre représentant 2,5 % HT du prix de cession hors droits et hors taxes, soit 71 750 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 0,0340 € par part.

Une résolution spécifique vous est soumise en vue de décider de la répartition entre les associés d'un montant de 0,0340 € 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 :

- MALAKOFF G.CRIE,
- ROUEN - REPUBLIQUE,
- TOULOUSE - LE LAC TABAR,
- NOISY LE GRAND-PORTES PARIS,
- NOISY LE GRAND-MAILLE NORD 3,
- NANTES - IMMEUBLE LE CHENE,
- LES ULIS - LE BENARES,
- TOULOUSE - BASSO CAMBO,
- BOULOGNE GALLIENI,
- 182 AV. CHARLES DE GAULLE.

Rue Fanfan La Tulipe  
Boulogne Billancourt (92)





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

Il est indiqué que, suite à l'entrée en vigueur de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, les arbitrages d'actifs de la SCPI n'ont plus à être autorisés en Assemblée Générale. Cependant, dans un souci de transparence vis-à-vis des associés et de maintien des règles de gouvernance pré-existantes, votre société de gestion a souhaité maintenir le principe de l'autorisation préalable des associés au-delà d'un quantum annuel de 4 % de la dernière valeur d'expertise du patrimoine. Ce quantum de 4 % pour lequel la société de gestion pourra mettre en oeuvre

une cession d'actif en dehors du plan d'arbitrage voté en Assemblée Générale ne sera utilisé que pour saisir des opportunités de marché.

Cette proposition fait l'objet d'une résolution spécifique modifiant les statuts sur ce point.

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

Compte tenu des autorisations de cession obtenues au titre des exercices précédents et des autorisations de cession demandées ci-avant, le programme d'arbitrage représente un montant de 97 036 667 € (valeur d'expertise 2013) soit 22,9 % de la valeur du patrimoine, se décomposant comme suit :

Immeubles	Nature principale	Surface immeubles	Parkings (unités)	Valeur vénale 31/12/2013	Autorisation AG
COURCHEVEL - JARDIN ALPIN	COMMERCES	874		1 400 000 €	28/04/2011
MALAKOFF G. CRIE	BUREAUX	858	25	2 050 000 €	Autorisation AG 2014
LABEGE TOULOUSE	BUREAUX	779	51	650 000 €	28/04/2011
PARIS "LE BELVEDERE"	PARKINGS INTERNES		9	85 000 €	28/04/2011
VELIZY "LE NUNGESSER"	BUREAUX	715	32	1 266 667 €	28/04/2011
ROUEN - REPUBLIQUE	COMMERCES	259	1	530 000 €	Autorisation AG 2014
BORDEAUX LE LAC - BUREAUX LAC1	BUREAUX	1 172	46	950 000 €	26/06/2012
TOULOUSE - LE LAC TABAR	BUREAUX	2 921		1 850 000 €	Autorisation AG 2014
NOISY LE GRAND - PORTES PARIS	BUREAUX	1 048	20	1 600 000 €	Autorisation AG 2014
VALLAURIS - SPACE D'ANTIPOLIS	BUREAUX	698	24	1 050 000 €	26/06/2012
JOUY EN JOSAS - BOIS DE JOUY	BUREAUX	900	38	1 500 000 €	27/04/2010
ISSY LES MOULINEAUX - EBOUE	BUREAUX	696	21	3 000 000 €	26/06/2012
VILLENEUVE D'ASCQ - TECHNOPARC	BUREAUX	615	20	750 000 €	26/06/2012
NOISY LE GRAND - MAILLE NORD 3	BUREAUX	2 688	42	3 600 000 €	Autorisation AG 2014
TOULOUSE - BASSO CAMBO	BUREAUX	1 650	62	1 950 000 €	20/06/2013
NANTES - IMMEUBLE LE CHENE	BUREAUX	727	21	620 000 €	Autorisation AG 2014
NANTES LE DELTA RUE ATHENES	BUREAUX	870	37	800 000 €	26/06/2012
LES ULIS - LE BENARES	BUREAUX	1 845	53	1 850 000 €	Autorisation AG 2014
MULHOUSE - COUR DES MARECHAUX	COMMERCES	1 391	46	7 200 000 €	27/04/2010
BIEVRES - ANTELIA 3	BUREAUX	1 611	49	1 750 000 €	28/04/2011
MEUDON - LE VOLTA	BUREAUX	1 777	44	2 500 000 €	28/04/2011
TOULOUSE - BASSO CAMBO	BUREAUX	2 354	87	2 950 000 €	Autorisation AG 2014
PARIS 8 - AV. GEORGE V	BUREAUX	310		2 200 000 €	28/04/2011
VILLENEUVE D'ASCQ	BUREAUX	1 918	70	2 650 000 €	20/06/2013
VELIZY - LE PEGOUD	BUREAUX	2 662	136	7 150 000 €	20/06/2013
ROBINSON - GAY LUSSAC	LOCAUX ACTIVITE	2 746	45	3 300 000 €	27/04/2010
PARIS 10 - ALEXANDRE PARODI	BUREAUX	1 266	11	6 200 000 €	20/06/2013
LYON GEMELLYON	BUREAUX	3 441	43	6 300 000 €	26/06/2012
MALAKOFF E. DOLET	BUREAUX	1 959	41	5 850 000 €	27/04/2010
LYON MERCURE	PARKINGS INTERNES		5	75 000 €	26/06/2012
BOULOGNE GALLIENI	BUREAUX	1 174	27	5 200 000 €	Autorisation AG 2014
MONTREUIL S/BOIS - LES MELIES	BUREAUX	1 484	29	3 650 000 €	26/06/2012
BAGNOLET - LE CARNOT 2 BAT.A	BUREAUX	1 792	38	3 600 000 €	26/06/2012
EVRY COURCOURONNES - EUROPE 2	BUREAUX	433	20	410 000 €	27/04/2010
182 AV CHARLES DE GAULLE	BUREAUX	1 330	35	8 200 000 €	Autorisation AG 2014
PARC D'AFFAIRES DE CRECY	BUREAUX	1 622	50	2 350 000 €	20/06/2013
<b>Total</b>				<b>97 036 667 €</b>	

L'adaptation du patrimoine de Laffitte Pierre par la mise en œuvre de cette politique d'arbitrages, entamée depuis la fusion intervenue en 2001, vise à privilégier des actifs situés sur les marchés confirmés de surface unitaire accrue et présentant des prestations techniques conformes aux attentes du marché locatif. Cette stratégie de moyen long terme est créatrice de valeur et participe à l'évolution positive de la capacité de distribution de la SCPI dans la durée. Elle anticipe, en outre, les mises aux normes environnementales à prévoir sur les 10 à 15 prochaines années qui pénaliseront lourdement les actifs anciens faisant ressortir des valeurs unitaires et des loyers au m<sup>2</sup> 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

### Acquisition réalisée en 2013

En emploi des capitaux disponibles, votre SCPI a acquis l'immeuble suivant au cours de l'année 2013 :

Immeuble	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition actes en main	Locataire	Date d'achat
19 rue Alsace Lorraine - Toulouse 31000	Commerce	668 m <sup>2</sup>	9 772 900 €	NAF NAF	06/02/2013

S'y ajoutent également les 21 parkings acquis le 1<sup>er</sup> mars 2013 en complément à Montrouge pour un montant de 378 000 € (hors frais).

### Honoraires sur actifs financés à crédit

Il est rappelé que l'Assemblée Générale du 20 juin 2013 a autorisé la société de gestion à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI Laffitte Pierre et à percevoir le

cas échéant une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit (autorisation expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice 2016).

En 2013, la SCPI Laffitte Pierre n'a pas eu recours au crédit pour financer les dernières acquisitions. Aucune commission n'a donc été facturée par la société de gestion à ce titre.

Investissements et arbitrages sur 5 ans hors droits		
	Investissements	Arbitrages
2009	12 687 500,00 €	1 223 000,00 €
2010	15 759 000,00 €	20 100 000,00 €
2011	49 010 000,00 €	14 394 000,00 €
2012	42 203 000,00 €	13 760 000,00 €
2013	9 200 000,00 €	2 870 000,00 €
<b>Total</b>	<b>128 859 500,00 €</b>	<b>52 347 000,00 €</b>

55 avenue Aristide Briand • Montrouge (92)



# Gestion du patrimoine immobilier locatif

## Les chiffres clés au 31 décembre 2013

Nombre de nouveaux baux signés	37 baux commerciaux pour 14 470 m <sup>2</sup>
Surfaces disponibles à la location au 31/12/2013	13 826 m <sup>2</sup>
Montant des dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	0,86 %

	31 décembre 2013	Rappel 31 décembre 2012	Moyenne trimestrielle sur 2013
Taux d'occupation financier (TOF)*	89,15 %	91,89 %	90,46 %
Taux d'occupation physique (TOP)**	90,81 %	90,01 %	89,79 %

\* 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.

Ce taux d'occupation financier, en retrait par rapport à l'année précédente, est notamment lié :

- à la prise en compte des nouvelles modalités de détermination du taux d'occupation financier telle que ressortant désormais des normes de place qui conduisent à considérer les surfaces louées faisant l'objet d'une franchise locative comme vacantes : ces franchises représentent un total de 1 568 580 € au 31/12/2013, soit 44,80 % de la vacance financière à cette date,
- à la vacance locative pour travaux (Toulouse Basso Combo) portant sur 6,04 % de la vacance financière au 31/12/2013,
- à la rotation normale des locataires dans une conjoncture économique toujours difficile.

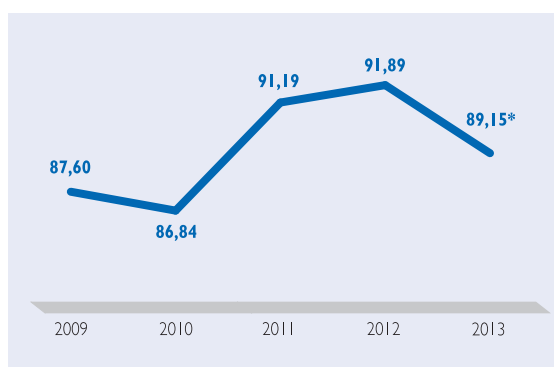
Votre Société de Gestion a immédiatement engagé différentes actions pour assurer la commercialisation locative de ces surfaces.

## Division des risques locatifs

Au 31 décembre 2013, Laffitte Pierre comptait 223 locataires.

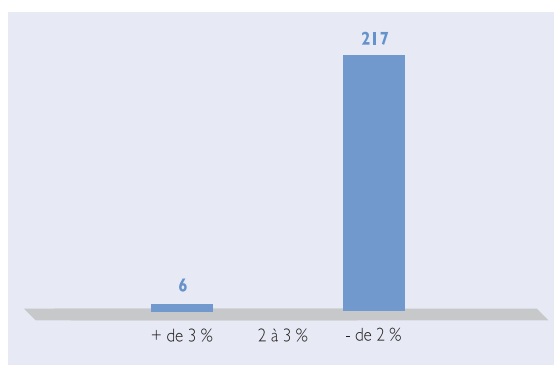
Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 217 locataires représentent chacun moins de 2 % de la masse des loyers. La division du risque locatif constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

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



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

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



## Répartition du risque locatif au 31/12/2013

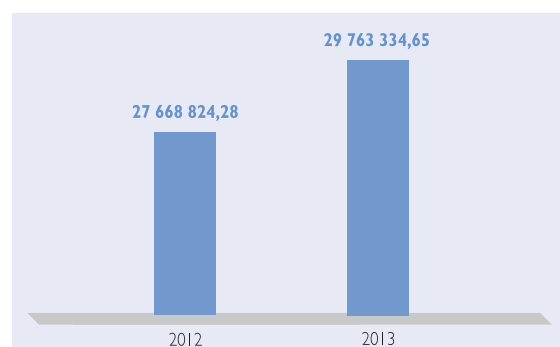
### 10 locataires les plus importants en pourcentage du montant total des loyers HT facturables

EIFPAGE	4,64
PEUGEOT CITROEN AUTOMOBILES SA	4,32
COLAS	4,24
CLUB MEDITERRANEE	3,85
IFPASS	3,70
CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION	3,08
MONDELEZ FRANCE S.A.S.	1,89
VOSSLOH COGIFER	1,81
I7 JUIN MEDIA SA	1,67
DRIAAF ILE DE FRANCE	1,65
Autres locataires	69,17
<b>Total</b>	<b>100,00</b>

## Évolution de la situation locative

L'évolution positive des loyers facturés tient à l'effet des investissements réalisés mais également des relocations. Dans ce contexte, les loyers facturés ont augmenté de 7,57 % en 2013, passant de 27 668 824,28 € au 31.12.2012 à 29 763 334,65 € au 31/12/2013.

### Evolution des loyers facturés en euros



### Locations d'immeubles intervenues en 2013

Immeubles	Locataires	Nature	Date d'effet	Surfaces en m <sup>2</sup>
PARIS 8 - AV. HOCHE	LA FONDATION DE FRANCE	BUREAUX	01/01/2013	657
AIX - LE DECISIUM	ARICAD	BUREAUX	01/03/2013	93
PARIS - RUE D'HAUTEVILLE	ALLEGRIA	BUREAUX	01/01/2013	151
NOISY LE GRAND - PORTES PARIS	SIMONS VOSS TECHNOLOGIES SAS	BUREAUX	01/03/2013	335
NOISY LE GRAND - MAILLE NORD 3	VIVAGO	BUREAUX	01/01/2013	308
	ASSYSTEM ENGINEERING	BUREAUX	15/01/2013	364
MALAKOFF - E. DOLET	FRANCE PYLONES SERVICES	BUREAUX	01/01/2013	242
LEVALLOIS - ANATOLE FRANCE	ASTONWOOD	BUREAUX	01/02/2013	204
TOULOUSE - HARMONY	DREAM	BUREAUX	15/05/2012	370
MONTROUGE - ARISTIDE BRIAND	CBRE AGENCY	BUREAUX	01/05/2013	448
	SITEL	BUREAUX	01/04/2013	200
	SITEL	BUREAUX	01/04/2013	513
PARIS - RUE D'HAUTEVILLE	SCM D'HAUTEVILLE	BUREAUX	01/06/2013	66
MERIGNAC - PARK KENNEDY	D E F	BUREAUX	15/06/2013	470
MULHOUSE - COUR DES MARECHAUX	MERCERIE +	COMMERCES	26/05/2013	14
	STE L'ATELIER VELO	COMMERCES	16/04/2013	28,25
MONTROUGE - ARISTIDE BRIAND	SPRAYING SYSTEMS EMANI	BUREAUX	01/09/2013	341
	STIME	BUREAUX	01/08/2013	765
PARIS 10 - ALEXANDRE PARODI	CIFOD PARIS EST	BUREAUX	01/07/2013	1 266
VILLEJUIF - "EPI D'OR"	LA CLINIQUE DU BATIMENT	LOCAUX D'ACTIVITÉ	19/07/2013	494
BAGNOLET - LE CARNOT 2 BAT.A	OUMMA MEDIA	BUREAUX	20/09/2013	65
VELIZY - "LE NUNGESSER"	ECI TELECOM	BUREAUX	01/06/2013	564
INDIV. LE BONNEL	SYSTRA	BUREAUX	01/12/2013	407
AIX - LE DECISIUM	WATTGO	BUREAUX	01/10/2013	120
BAGNEUX - PARIS SUD	ERGENIS	BUREAUX	01/12/2013	546
MERIGNAC - PARK KENNEDY	CASINO RESTAURATION	BUREAUX	01/10/2013	40
BAGNOLET - LE CARNOT 2 BAT.A	OPENSYS TELECOM	BUREAUX	01/10/2013	86
182 AV. CHARLES DE GAULLE	LUZINAY INNOVATION	BUREAUX	05/11/2013	90
ZAC DE LA PESSELIERE BAT. B	CARRIER TRANSICOLD FRANCE	BUREAUX	13/12/2013	1 321
29 <sup>ème</sup> ETAGE TOUR FRANKLIN - PUTEAUX	THE NPD GROUP INC	BUREAUX	01/10/2013	1 193
BAT. B 3 - PLACE BERTHE MORISOT	PENELOPE	BUREAUX	01/11/2013	266
MARECHAL JUIN - CARRIERES	BOULOGNE PECHE	LOCAL COMMERCIAL	01/10/2013	79
INDIV. LE BONNEL*	BNP PARIBAS	BUREAUX	01/01/2013	441
	KEOLIS SA	BUREAUX	01/01/2013	338
TOUR NOBEL - SURESNES*	SOGITEC	BUREAUX	01/04/2013	1 357
HAUTEVILLE*	ASSOCIATION JEAN COTXET	BUREAUX	01/11/2013	226
<b>Total</b>				<b>14 470</b>

\*Renouvellements

### Locaux vacants au 31 décembre 2013

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à 13 826 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2013, soit 9,19 % du total du patrimoine en surface.

Immeubles	Nature principale	Surfaces vacantes en m <sup>2</sup>	Loyers potentiels en €
INDIV. LE BONNEL	BUREAUX	70	19 265
PLAZA 2 - BORDEAUX	BUREAUX	364	65 080
MONTROUGE - ARISTIDE BRIAND	BUREAUX	396	90 360
AIX LE DECISIUM	BUREAUX	97	13 595
PARIS RUE D'HAUTEVILLE	BUREAUX	33	2 836
BOULOGNE RUE DU CHATEAU	BUREAUX	18	1 440
VELIZY "LE NUNGESSER "	BUREAUX	310	56 900
BORDEAUX LE LAC - BUREAUX LAC I	BUREAUX	376	34 365
TOULOUSE - LE LAC TABAR	BUREAUX	997	79 782
LILLE - RUE NATIONALE	BUREAUX	155	10 800
JOUY EN JOSAS - BOIS DE JOUY	BUREAUX	343	57 105
BAGNEUX - PARIS SUD	BUREAUX	70	19 900
NOISY LE GRAND - MAILLE NORD 3	BUREAUX	2 016	283 380
TOULOUSE - BASSO CAMBO	BUREAUX	1 650	211 650
NANTES - IMMEUBLE LE CHENE	BUREAUX	378	34 020
LES ULIS - LE BENARES	BUREAUX	799	87 890
MULHOUSE - COUR DES MARECHAUX	COMMERCES	426	40 500
BIEVRES - ANTELIA 3	BUREAUX	362	36 200
TOULOUSE 7 DENIERS	BUREAUX	123	14 760
MEUDON - LE VOLTA	BUREAUX	1 110	142 700
TOULOUSE - BASSO CAMBO	BUREAUX	140	15 400
LYON GEMELLYON	BUREAUX	351	57 181
VILLEJUIF "EPI D'OR"	ACTIVITE	1 338	111 590
LEVALLOIS ANATOLE FRANCE	BUREAUX	198	72 540
BAGNOLET - LE CARNOT 2 BAT.A	BUREAUX	620	106 600
EVRY COURCOURONNES - EUROPE 2	BUREAUX	433	59 625
CACHAN - L'AQUEDUC BAT. D	BUREAUX	418	92 395
182 AV. CHARLES DE GAULLE	BUREAUX	20	21 900
SAINT PRIEST - LE PARC TECHNOLOGIQUE	BUREAUX	132	18 160
MARECHAL JUIN - CARRIERES	COMMERCES	83	22 853
<b>Total</b>		<b>13 826</b>	<b>1 932 912</b>

Le manque à gagner résultant des surfaces vacantes en 2013 (hors places de parkings), peut ainsi être estimé à 1 932 912 euros sur l'ensemble du patrimoine en rythme annuel.

### Perspectives de libération de surfaces en 2014

Immeuble	Nature de l'actif	Locataire	Date de résiliation	Surface en m <sup>2</sup>
LYON GEMELLYON	BUREAUX	ENERGY POOL INNOVATION	30/06/2014	669
182 AV CHARLES DE GAULLE	BUREAUX	PIETERCIL INTERCO SA	31/01/2014	215
LYON GEMELLYON	BUREAUX	DUALIS SA	31/03/2014	135
	BUREAUX	MICHERON ET ASSOCIES	17/04/2014	121
VILLEJUIF "EPI D'OR"	ACTIVITE	LA CLINIQUE DU BATIMENT	18/07/2014	494
TOULOUSE BASSO COMBO	BUREAUX	SPIE BATIGNOLLES SUD OUEST	31/03/2014	1 798
MALAKOFF G.CRIE	BUREAUX	SAFRAN	14/12/2014	858
LYON GEMELLYON	BUREAUX	DRILLSCAN	14/04/2014	120
NANTES LE DELTA	BUREAUX	DAIKIN AIR CONDITIONING	31/06/2014	438
LEVALLOIS ANATOLE FRANCE	BUREAUX	SPCL-STE POUR LA PROMOTION DE	30/06/2014	198
BALMA	BUREAUX	VEXIM SAS	30/07/2014	410
VELIZY LE PEGOUD	BUREAUX	KRAFT FOODS	31/05/2014	2 662
NANTES - IMMEUBLE LE CHENE	BUREAUX	ATLANTIQUE LOGICIELS SERVICES	28/02/2014	145
NANTES LE DELTA RUE ATHENES	BUREAUX	SCM JULES VERNE	31/01/2014	171
36 RUE JACQUES BABINET 31300 TOULOUSE	BUREAUX	INDEX MULTIMEDIA	31/12/2013	1 121
13 RUE PAULIN TALBOT 31100 TOULOUSE	BUREAUX	SOCIO-EDUCATIVE DU MIRAIL	31/12/2013	73
LYON GEMELLYON	BUREAUX	INGEROP CONSEIL ET INGENIERIE	31/12/2013	175
SAINT PRIEST LE PARC TECHNOLOGIQUE	BUREAUX	ECONOCOM	31/12/2013	738
MARECHAL JUIN CARRIERES	COMMERCES	BOULOGNE PECHE	31/12/2013	79
AIX LE CEZANNE	BUREAUX	BOUYGUES TELECOM	03/01/2014	990
ISSY LES MOULINEAUX-EBOUE	BUREAUX	INVOXIA SAS	04/07/2014	159
NOISY LE GRAND-MAILLE NORD 3	BUREAUX	ASSYSTEM ENGINEERING	14/04/2014	364
<b>Total</b>				<b>12 312</b>

Soit au total 12 312 m<sup>2</sup>, représentant 8,19 % de la surface totale du patrimoine de la SCPI.

## 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 2013, diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux.

### Provisions pour créances douteuses

Au titre de l'exercice 2013, le montant de la dotation des provisions pour créances douteuses constituée dans les comptes, s'élève au 31 décembre 2013 à la somme totale de 255 466,24 euros (contre 513 352,97 euros au 31/12/2012).

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

Ce poste représente 0,86 % des loyers facturés contre 1,86 % en 2012.

### 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 SCPL.

## 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

224 127,19 € en 2013 (contre 79 819,88 € en 2012). Ils portent en général sur des menus travaux d'entretien.

### Les travaux financés à partir de la provision pour grosses réparations

Conformément au plan d'entretien quinquennal de votre Société, nous vous proposons de doter la provision pour grosses réparations d'un montant de 1.500.000 euros, et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

La provision représente ainsi au 31 décembre 2013 un montant total de 5 207 760,69 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 2013, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 1 550 225,11 euros (contre 393 937,10 euros en 2012), et le plus souvent préalablement à des relocations ou dans le cadre de cessions d'actifs.

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

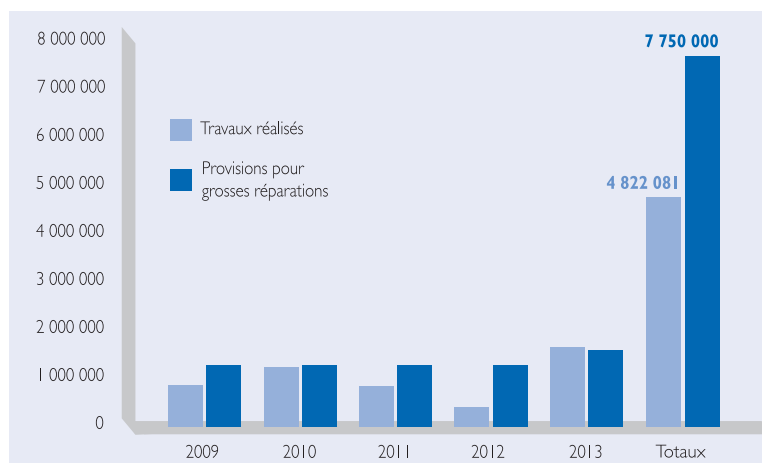
Ces travaux sont financés par une reprise sur la provision pour grosses réparations constituée à cet effet dans les comptes : ils ne pèsent donc pas directement sur le résultat de la Société.

## Détail des travaux

### Grosses réparations

Immeubles	Montants en €	Nature des travaux
Paris - 68, rue d'Hauteville	9 300,00	
Paris - 5, rue Alexandre Parodi	339 925,70	Participation travaux dans le cadre de la location à CIFOD Paris Est
Paris - 6/8 rue Oudiné	17 328,21	
Paris - 128, avenue Suffren	74 152,59	Travaux de désamiantage dans le cadre de la location à Monop
Velizy - 13, avenue Morane Saulnier	23 442,88	
Evry Courcouronnes - Espace Europe 2	73 580,73	Travaux de division des lots (3 <sup>ème</sup> étage) et de location à BNP (2 <sup>ème</sup> étage)
Levallois-Perret - 26, rue Anatole France	53 505,41	Travaux de rénovation du 5 <sup>ème</sup> étage suite à sa libération
Montrouge - 55, avenue Aristide Briand	313 170,00	Participation travaux dans le cadre des locations réalisées (Sitel, Cbre Agency, Spraying Systems, Stime)
Neuilly sur Seine - 182, avenue du Général de Gaulle	3 399,39	
Bagnolet - 4/6, rue Sadi Carnot	138 574,79	Rénovation du 5 <sup>ème</sup> étage suite à sa libération
Noisy Le Grand - 9/10 Porte de Neuilly	257 890,37	Rénovation des lots vacants
Toulouse - Rue Labrousse	32 412,50	Travaux de remise en état
Toulouse - 78, Chemin des Septs Deniers	63 524,05	Travaux de climatisation
Toulouse - 161, chemin de Basso Cambo	35 249,83	Travaux de remise en état et création d'une cloison coupe feu
Bordeaux Le Lac - 4, rue Théodore Blanc	9 516,38	
Lyon - 59, boulevard Vivier Merle	34 201,98	Travaux de climatisation
Mions - 9 rue Vaucanson	9 767,41	
Carrières sur Seine - 0	57 842,89	Travaux réalisés suite à un sinistre
Rouen - 2/6, rue du Général Leclerc	3 440,00	
<b>Total</b>	<b>1 550 225,11</b>	

### Travaux et provisions pour grosses réparations en euros



#### Les travaux immobilisés

Compte tenu de leur nature, ces travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la société et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Il n'a pas été engagé de travaux immobilisés en 2013. Ces travaux valorisent l'actif et consolident le loyer facturé.

#### Assurances

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

#### Emprunt bancaire souscrit

Pour assurer à Laffitte Pierre la capacité de saisir des opportunités du marché immobilier un financement bancaire a été souscrit en 2009.

Compte tenu des conditions de financement et des opportunités du marché immobilier, la Société de Gestion,

dans le cadre de l'autorisation donnée par l'assemblée générale des associés, a décidé de porter le montant de l'emprunt de 30 à 50 M€. Cette extension a été régularisée le 13 décembre 2010.

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

Au 31.12.2013, cet emprunt a été utilisé comme suit :

- montant de la dette totale : 50 000 000 €,
- montant tiré au 31.12.2013 : 0 €,
- date du dernier tirage : 27.09.2013,
- intérêts sur tirage au 31.12.2013 : 414.611,16 €,
- commissions de non-utilisation au 31.12.2013 : 311.588,33 €,
- intérêts de l'instrument de couverture (CAP) au 31.12.2013 : 255.814,24 €,
- montant moyen tiré en 2013 : 19.199.000 €,
- taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP) : 2,16 %,
- taux moyen annualisé global : 1,96 %,
- ratio d'endettement au 31.12.2013 : 11,80 %.

Immeubles	Date d'acquisition	Prix d'acquisition frais compris	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit	Rémunération de la société de gestion
"Le Realtys" 18 rue Louis Pouey La Défense 8 92 800 Puteaux	23 juillet 2009	14.020.204 €	7.000.000,00 €	175.000,00 €
13 avenue Morane Saulnier 78140 Velizy	25 novembre 2010	13.900.000 €	12.000.000,00 €	300.000,00 €
"Le Concerto", 21 avenue de Colma 92500 Rueil-Malmaison	23 juin 2011	14.335.000 €	1.368.802,57 €	34.220,06 €
2 place Ravezies 33000 Bordeaux	28 décembre 2011	14.975.000 €	14.975.000,00 €	374.375,00 €
Rue Fanfan la Tulipe 92100 Boulogne-Billancourt	29 décembre 2011	19.700.000 €	13.066.197,43 €	326.654,94 €
<b>Total</b>			<b>48.410.000,00 €</b>	<b>1.210.250,00 €</b>

Pour rembourser cette dette, deux possibilités sont envisagées (conjointement ou séparément) :

- affectation d'arbitrages avec ou sans remboursements anticipés,

- refinancement de l'emprunt existant (par extension de la date d'échéance ou par financement par une nouvelle banque).

La décision sera arrêtée par votre Société de Gestion en fonction de l'évolution des marchés financiers.

## INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m <sup>2</sup>	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
<b>PARIS</b>						
Paris 8 <sup>ème</sup> - 40, avenue Hoche	1/01/01	Bureaux	657	2 820 306,82	0,00	2 820 306,82
Paris 8 <sup>ème</sup> - 32, avenue Georges V	1/01/01	Bureaux	310	1 410 153,41	0,00	1 410 153,41
Paris 9 <sup>ème</sup> - 20 bis, rue Lafayette	1/01/01	Bureaux	1 434	5 945 511,67	0,00	5 945 511,67
Paris 10 <sup>ème</sup> - 68, rue d'Hauteville	1/01/01	Bureaux	1 579	3 048 980,34	0,00	3 048 980,34
Paris 10 <sup>ème</sup> - 5, rue Alexandre Parodi	1/01/01	Bureaux	1 266	3 231 919,17	11 250,74	3 243 169,91
Paris 13 <sup>ème</sup> - 6/8 rue Oudiné	20/12/02	Bureaux	1 855	4 324 500,00	225 467,79	4 549 967,79
Paris 14 <sup>ème</sup> - 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 <sup>ème</sup> - 128, avenue Suffren	1/01/01	Commerces	436	2 225 755,65	0,00	2 225 755,65
Paris 16 <sup>ème</sup> - 135 rue de la Pompe	20/07/05	Bureaux	524	3 125 000,00	0,00	3 125 000,00
Paris 19 <sup>ème</sup> - Le Belvédère AD - 118/130, avenue Jean Jaurès	1/01/01	Parkings	0	45 000,00	0,00	45 000,00
<b>Total Paris</b>			<b>8 203</b>	<b>27 206 157,93</b>	<b>236 718,53</b>	<b>27 442 876,46</b>
<b>ÎLE DE FRANCE</b>						
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
Mantes la Jolie (78) - Place de l'Hôtel de Ville et rue Gambetta	21/09/12	Commerces	3 125	5 500 000,00	0,00	5 500 000,00
Vélizy (78) - Le Pégoud - 161, 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 - La Plaine 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	433	593 307,53	67 297,54	660 605,07
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 Galliéni - 148/156, rue Galliéni	1/01/01	Bureaux	1 174	3 201 429,36	0,00	3 201 429,36
Boulogne-Billancourt (92) - Rue Fanfan la Tulipe	29/12/11	Bureaux	3 415	19 700 000,00	0,00	19 700 000,00
Carrières sur Seine (78) - Avenue du Maréchal Juin	2/08/07	Commerces	6 175	17 000 000,00	16 491,80	17 016 491,80
Courbevoie (92) - 47/49 rue des Fauvelles	3/05/12	Bureaux	5 513	16 575 000,00	0,00	16 575 000,00
Issy les Moulineaux (92) - Technopolis B6 - 205, rue J.-J. Rousseau	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 - 3 avenue du Maréchal Juin	1/01/01	Bureaux	1 777	2 469 674,08	287 736,49	2 757 410,57
Montrouge (92) - 55 avenue Aristide Briand	4/07/12	Bureaux	4 730	20 506 000,00	0,00	20 506 000,00



Expertise valeur de réalisation HD 2013	Expertise valeur de réalisation HD 2012	Valeur au m <sup>2</sup> en 2013	Frais d'acquisition 2013	Valeur de reconstitution 2013	Locataires
<b>PARIS</b>					
5 800 000	5 570 000	8 828,01	359 600	6 159 600	LA FONDATION DE FRANCE
2 200 000	1 980 000	7 096,77	136 400	2 336 400	BARCLAYS BANK PLC
9 350 000	9 000 000	6 520,22	579 700	9 929 700	MEDERIC PREVOYANCE
7 800 000	6 420 000	4 939,84	483 600	8 283 600	ASSOCIATION JEAN-COTXET, CANTOCHE PRODUCTION, COLICOBA COMMUNICATION, STEP SERV TRADING EUROPEAN PARTNERS, ALEXAUME, NEXT SLL, DIAMANT NOIR, ALLEGRIA TELESCRIBE, SCM D'HAUTEVILLE, disponible 32,60 m <sup>2</sup>
6 200 000	4 580 000	4 897,31	384 400	6 584 400	ASSOCIATION CIFOD PARIS EST
7 680 000	7 656 000	4 140,16	476 160	8 156 160	D.R.J.S. D'ILE DE FRANCE, E.N.S.O.S.P.
2 250 000	2 230 000	15 845,07	139 500	2 389 500	I.2.3. SAS
3 600 000	3 150 000	8 256,88	223 200	3 823 200	MONOP
4 800 000	4 250 000	9 160,31	297 600	5 097 600	MARIE CLEMENCE
85 000	122 000	0,00	5 270	90 270	AUDIT ET COMMUNICATIONS, MC DONALD'S, LE PACTE DE PARIS, ECOLE ARCHITECTURE
<b>49 765 000</b>	<b>44 958 000</b>		<b>3 085 430</b>	<b>52 850 430</b>	
<b>ÎLE DE FRANCE</b>					
1 500 000	1 520 000	1 666,67	93 000	1 593 000	EXOSEC, CALIFIMMO, disponible 343 m <sup>2</sup>
5 500 000	5 500 000	1 760,00	341 000	5 841 000	MONOPRIX EXPLOITATION
7 150 000	7 600 000	2 685,95	443 300	7 593 300	MONDELEZ FRANCE
1 267 000	1 579 842	1 772,03	78 554	1 345 554	CEFI, ECI TELECOM, disponible 931 m <sup>2</sup>
1 750 000	1 650 000	1 086,28	108 500	1 858 500	ERT FINANCE, MBO FRANCE, EVEA GROUP, disponible 362 m <sup>2</sup>
410 000	1 630 000	946,88	25 420	435 420	disponible 433 m <sup>2</sup>
1 850 000	1 850 000	1 002,71	114 700	1 964 700	MRF AGENCE MEL, FIDELIS, ZIEHM IMAGING, NOMADVANCE, disponible 799 m <sup>2</sup>
4 150 000	4 310 000	2 317,14	257 300	4 407 300	ALSOFT GEO CONCEPT, ERGELIS, disponible 70 m <sup>2</sup>
3 400 000	3 400 000	4 000,00	210 800	3 610 800	DOUBLE PRECISION, GMT PRODUCTIONS, MARTANGE PRODUCTION, DIGITAL POSTPRODUCTION, disponible 18 m <sup>2</sup>
5 200 000	5 200 000	4 429,30	322 400	5 522 400	PROSODIE
21 100 000	21 010 000	6 178,62	1 308 200	22 408 200	COLAS
14 900 000	15 730 000	2 412,56	923 800	15 823 800	D.C.F. DISTRIBUT <sup>9</sup> CASINO FRANCE, CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL CARRIÈRES S/SEINE, HAIR CATELAINES, PHARMACIE LENOIR, WELDOM, ANTARES IMMOBILIER, BERGOUNHON OPTIC, PRESSING MONT-VERT, disponible 83,10 m <sup>2</sup>
19 000 000	18 950 000	3 446,40	1 178 000	20 178 000	PEUGEOT CITROEN
6 100 000	5 980 000	3 544,45	378 200	6 478 200	I7 JUIN MEDIA
3 000 000	2 910 000	4 310,34	186 000	3 186 000	INVOXIA, SEEBURGER FRANCE, ACCA, SPS
8 950 000	8 750 000	5 487,43	554 900	9 504 900	NEXMOVE, SPCL, HANS CONTRÔLE CONSEIL HCC, ASTONWOOD, disponible 198 m <sup>2</sup>
5 850 000	5 480 000	2 986,22	362 700	6 212 700	ATELIER BELLET DE PINA, AREPA, GIE INEO RAIL, DDPJJ 92 (MINISTERE ECONOMIE), ETS PUBLIC GENES, FRANCE PYLONES SERVICES
2 050 000	2 590 000	2 389,28	127 100	2 177 100	SAFRAN
2 500 000	2 651 000	1 406,87	155 000	2 655 000	RTT AG, AUTOTECH ENGINEERING A.I.E, IDF EXPERTISE, disponible 1 110 m <sup>2</sup>
21 600 000	22 100 000	4 565,63	1 339 200	22 939 200	BQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS, MSC CROCIERE, CBRE AGENCY, SITEL, STIME, SPRAYING SYSTEMS EMANI, disponible 396,40 m <sup>2</sup>

## INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013 (suite)

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m <sup>2</sup>	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
ILE DE FRANCE (SUITE)						
Neuilly sur Seine (92) - 182 avenue du Général de Gaulle	12/03/02	Bureaux	1 330	5 472 207,71	0,00	5 472 207,71
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
Puteaux (92) - Tour Franklin	23/04/07	Bureaux	1 193	5 818 000,00	613 543,70	6 431 543,70
Puteaux (92) - Le Réaltys - 40 rue Armand	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
Rueil Malmaison (92) - Le Concerto - 21, avenue de Colmar	23/06/11	Bureaux	2 959	14 335 000,00	0,00	14 335 000,00
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
<b>Total Ile de France</b>			<b>81 032</b>	<b>219 570 188,83</b>	<b>3 132 687,82</b>	<b>222 702 876,65</b>
PROVINCE						
Mulhouse (68) - Alfred Nobel - Cour des Maréchaux	1/01/01	Commerces	1 391	4 764 031,79	0,00	4 764 031,79
<b>Total Alsace Lorraine</b>			<b>1 391</b>	<b>4 764 031,79</b>	<b>0,00</b>	<b>4 764 031,79</b>
Bordeaux le Lac (33) - Bureaux du Lac - 4, rue Théodore Blanc	1/01/01	Bureaux	1 172	762 245,09	48 053,12	810 298,21
Bordeaux (33) - Le Piazza 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 Kennedy - Avenue J. F. Kennedy	1/01/01	Bureaux	700	396 367,44	81 887,83	478 255,27
<b>Total Aquitaine</b>			<b>9 843</b>	<b>16 682 428,99</b>	<b>272 227,11</b>	<b>16 954 656,10</b>
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
<b>Total Bretagne Pays de Loire</b>			<b>1 597</b>	<b>968 051,26</b>	<b>0,00</b>	<b>968 051,26</b>
Rouen (76) - 2/6, rue du Général Leclerc	1/01/01	Commerces	259	434 479,70	0,00	434 479,70
<b>Total Haute Normandie</b>			<b>259</b>	<b>434 479,00</b>	<b>0,00</b>	<b>434 479,00</b>

Expertise valeur de réalisation HD 2013	Expertise valeur de réalisation HD 2012	Valeur au m <sup>2</sup> en 2013	Frais d'acquisition 2013	Valeur de reconstitution 2013	Locataires
ÎLE DE FRANCE (SUITE)					
8 200 000	8 480 000	6 193,35	508 400	8 708 400	E. MEDIA, PIETERCIL INTERCO, WILLIS LIMITED, TVK MOL CHEM, CAPEX INVESTMENT, WORLD LP GAS ASSOCIATION, LAS FRANCE, CELLMARK FRANCE, LUZINAY INNOVATION, disponible 20 m <sup>2</sup>
3 300 000	3 170 000	1 201,75	204 600	3 504 600	COMPTEURS FARNIER, METRON EUROPE
4 375 000	4 360 000	3 224,02	271 250	4 646 250	ELYSEES PIERRE
6 000 000	6 800 000	5 029,34	372 000	6 372 000	THE NPD GROUP INC
15 900 000	15 920 000	6 365,09	985 800	16 885 800	IFPASS
2 700 000	2 600 000	3 020,13	167 400	2 867 400	CPL AROMAS FRANCE, RISO FRANCE, BOLKA INTERNATIONAL TRADING, ARCHITECTES ASSOCIES, COISEM
15 600 000	18 167 500	4 251,84	967 200	16 567 200	EFFAGE
14 000 000	14 800 000	2 734,91	868 000	14 868 000	ACMS, CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION
14 100 000	14 360 000	4 765,12	874 200	14 974 200	AGFA GEVAERT, VOSSLOH COGIFER
3 600 000	3 630 000	2 008,93	223 200	3 823 200	DEPARTEMENT-SEINE ST-DENIS, RACHID HARRAK, ETHIQUABLE COOPERATIVE, ARETEC, OPENSYS TELECOM, OUMMA MEDIA, disponible 630 m <sup>2</sup>
3 650 000	3 590 000	2 459,57	226 300	3 876 300	KEOPS, L'ASSOCIATION VACANCES OUVERTES, GLOBAL IMAGING ON LINE, ETS PUBLIC CNAMTS
3 600 000	3 590 000	1 339,29	223 200	3 823 200	VIVAGO, ASSYSTEM ENGINEERING & OPERATION SERVICES, disponible 2 016 m <sup>2</sup>
1 600 000	1 500 000	1 526,72	99 200	1 699 200	SIMONSSVOSS TECHNOLOGIES, FORECOMM, PI SERVICES
7 400 000	7 750 000	2 559,67	458 800	7 858 800	DRIAF ILE DE FRANCE, LOCALEYES, disponible 417,75 m <sup>2</sup>
4 300 000	4 130 000	831,24	266 600	4 566 600	BECKER SEA, ETS MARCEL LEBLANC, ARN, PBS PROFESSIONAL & BROADCAST SERV, JFP PROTECTION, UNION TECHNIQUE DU BATIMENT, INTERPLAST FRANCE DECOPACK, LA CLINIQUE DU BÂTIMENT, disponible 1 338 m <sup>2</sup>
3 800 000	3 730 000	6 229,51	235 600	4 035 600	SOCIETE GENERALE
<b>249 352 000</b>	<b>256 968 342</b>		<b>15 459 824</b>	<b>264 811 824</b>	
PROVINCE					
7 200 000	6 975 000	5 176,13	446 400	7 646 400	CC MARCHAUX
<b>7 200 000</b>	<b>6 975 000</b>	<b>5 176,13</b>	<b>446 400</b>	<b>7 646 400</b>	
950 000	1 200 000	809,89	58 900	1 008 900	ABB, GESAQUITAIN, BUREAU ALPES CONTROLES, BG PARTNERS, disponible 376 m <sup>2</sup>
15 000 000	15 500 000	2 493,77	930 000	15 930 000	ABP GESTION, APRIA RSA, GEP BNP PARIBAS, GEP BNP PARIBAS, BNP PARIBAS, BPIFRANCE FINANCEMENT, LA VILLE DE BORDEAUX, FAFIH
1 100 000	1 090 000	1 218,16	68 200	1 168 200	CABINET JACQUES, ALOHA, DIAB, DEF, NEXTGEN RH, CASINO RESTAURATION
840 000	840 000	1 200,00	52 080	892 080	SYSTRA
<b>19 480 000,00</b>	<b>19 640 000,00</b>		<b>1 207 760</b>	<b>20 687 760</b>	
620 000	640 000	852,82	38 440	658 440	ELIOR ENTREPRISES, MELODIE, ATLANTIQUE LOGICIELS SERVICES, disponible 378 m <sup>2</sup>
800 000	960 000	919,54	49 600	849 600	DAIKIN AIRCONDITIONING, GESCOPIM, SCM JULES VERNE
<b>1 420 000</b>	<b>1 600 000</b>		<b>88 040</b>	<b>1 508 040</b>	
530 000	533 000	2 046,33	32 860	562 860	MULDER & ASSOCIES, disponible 493 m <sup>2</sup>
<b>530 000</b>	<b>533 000</b>		<b>32 860</b>	<b>562 860</b>	

## INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2013 (suite)

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m <sup>2</sup>	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
PROVINCE (SUITE)						
Balma (31) - 75 rue Jean Moulin	27/07/07	Bureaux	1 611	3 780 000,00	26 168,69	3 806 168,69
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) - 161, chemin de Basso Cambo	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
Toulouse (31) - 19 rue d'Alsace-Lorraine	06/02/13	Bureaux	681	9 200 000,00	0,00	9 200 000,00
<b>Total Midi Pyrénées</b>			<b>11 835</b>	<b>20 640 563,12</b>	<b>155 688,48</b>	<b>20 796 251,60</b>
Lille (59) - 87, rue National	1/01/01	Bureaux	827	777 489,99	0,00	777 489,99
Villeneuve d'Ascq (59) - Boulevard de Mons	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
<b>Total Nord Pas-de-Calais</b>			<b>3 360</b>	<b>3 170 939,56</b>	<b>476 261,94</b>	<b>3 647 201,50</b>
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	1 696 105,77	4 638 371,80
<b>Total Provence - Alpes Côte d'Azur</b>			<b>7 742</b>	<b>10 563 710,12</b>	<b>1 706 385,41</b>	<b>12 270 095,53</b>
Lyon 3 <sup>ème</sup> - 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 <sup>ème</sup> - 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 - 9 rue Vaucanson	28/07/05	Locaux d'activité	3 659	3 080 000,00	1 930,09	3 081 930,09
Mions (69) - Bâtiment H - 2 rue Vaucanson	13/09/06	Locaux d'activité	1 247	1 498 000,00	0,00	1 498 000,00
Saint-Didier au Mont d'Or (69) - 2 rue Claude Chappe	1/04/04	Bureaux	1 622	1 435 000,00	0,00	1 435 000,00
Saint-Priest (69) - Europarc Bât. 3 - 7 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
<b>Total Rhône-Alpes</b>			<b>26 168</b>	<b>44 863 238,24</b>	<b>3 047 689,72</b>	<b>47 910 927,96</b>
<b>Total général</b>			<b>150 377</b>	<b>348 863 789,54</b>	<b>9 027 659,01</b>	<b>357 891 448,55</b>

Expertise valeur de réalisation HD 2013	Expertise valeur de réalisation HD 2012	Valeur au m <sup>2</sup> en 2013	Frais d'acquisition 2013	Valeur de reconstitution 2013	Locataires
PROVINCE (SUITE)					
3 250 000	3 500 000	2 017,38	201 500	3 451 500	VEXIM, DIRECTION REGIONALE DE L'AFPA, PITCH PROMOTION
2 700 000	2 550 000	2 973,57	167 400	2 867 400	BARCLAYS
1 950 000	1 620 000	1 181,82	120 900	2 070 900	disponible 1 650 m <sup>2</sup>
1 300 000	1 240 000	1 396,35	80 600	1 380 600	PROVALE, CHRYSO, THOMAS COOK, ASP64, LES AUTOMATISMES APPLIQUES, EUROVIA MANAGEMENT SNC, disponible 123 m <sup>2</sup>
2 950 000	2 850 000	1 253,19	182 900	3 132 900	DREAM, SPIE BATIGNOLLES SUD OUEST, ETS PUBLIC CONSEIL GENERAL HAUTE GARONNE, disponible 140 m <sup>2</sup>
1 850 000	2 330 000	633,34	114 700	1 964 700	COMPLETEL, MAKINA CORPUS, CONSTRUCTYS OPCA, disponible 997,27 m <sup>2</sup>
650 000	760 000	834,40	40 300	690 300	IFAG
9 250 000	0	13 582,97	573 500	9 823 500	NAF NAF
<b>23 900 000</b>	<b>14 850 000</b>		<b>1 481 800</b>	<b>25 381 800</b>	
1 150 000	1 140 000	1 390,57	71 300	1 221 300	THERAFORM, VIVERIS SYSTEMES, AFDAS, CEPRO, MINISTERE DE L'ECONOMIE, disponible 155,20 m <sup>2</sup>
2 650 000	2 740 000	1 381,65	164 300	2 814 300	BUREAU VERITAS
750 000	755 000	1 219,51	46 500	796 500	S.N.E. SANELEC
<b>4 550 000</b>	<b>4 635 000</b>		<b>282 100</b>	<b>4 832 100</b>	
1 050 000	1 010 000	1 504,30	65 100	1 115 100	ELSYS DESIGN SA
1 550 000	1 810 000	1 565,66	96 100	1 646 100	BOUYGUES TELECOM
1 950 000	2 020 000	1 725,66	120 900	2 070 900	CECIMA, EGIS FRANCE, SOCIETE GIRUS, ARICAD, WATTGO, disponible 97 m <sup>2</sup>
7 590 000	6 282 705	3 965,52	470 580	8 060 580	MERCURE INTERNATIONAL HOTEL
4 850 000	4 580 000	1 611,30	300 700	5 150 700	GROUPAMA SUPPORTS ET SERVICES
<b>16 990 000</b>	<b>15 702 705</b>		<b>1 053 380</b>	<b>18 043 380</b>	
6 375 000	6 360 000	1 852,66	395 250	6 770 250	ANTEOR, DRILLSCAN, DUALIS, GFK KYNETEC, ENERGY POOL INNOVATION, MIPOS, SFD, MICHERON ET ASSOCIES, TEAMSQUARE, QUALITE GLOBALE CONSEIL, TRICOMPETENCES, LEGRAND FIDUCIAIRE, disponible 350,90 m <sup>2</sup>
13 650 000	13 485 000	3 710,25	846 300	14 496 300	ATEAC, BIRD & BIRD AARPI, BNP PARIBAS IMEX, ENEL GREEN POWER, KEOLIS, TELEASSURANCES, PHONE MARKETING RHONE ALPES, SNCF, VISION FUTURE, BNP PARIBAS, SYSTRA, disponible 234,62 m <sup>2</sup>
3 150 000	3 180 000	860,89	195 300	3 345 300	PHARMA DOM
1 300 000	1 300 000	1 042,50	80 600	1 380 600	ENERIA
2 350 000	2 470 000	1 448,83	145 700	2 495 700	PHILAGRO FRANCE
3 800 000	4 200 000	1 789,92	235 600	4 035 600	PHOENIX CONTACT, ECO EMBALLAGES, AUXITEC INDUSTRIE, SUNCONNEX FRANCE, PENELOPE
1 400 000	1 350 000	1 601,83	86 800	1 486 800	ACCOR
14 800 000	13 300 000	2 304,22	917 600	15 717 600	CLUB MEDITERRANEE
5 400 000	5 650 000	1 741,94	334 800	5 734 800	ABMI SUD-EST, ISOBASE, disponible 132 m <sup>2</sup>
<b>52 225 000</b>	<b>51 295 000</b>		<b>3 237 950</b>	<b>55 462 950</b>	
<b>423 822 000</b>	<b>416 147 047*</b>		<b>26 276 964</b>	<b>450 098 964</b>	

\*A périmètre actualisé des cessions réalisées en 2013.

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



# Les résultats de l'exercice 2013

## Le résultat comptable

Le résultat de l'exercice 2013 s'établit à 22 028 240,03 euros soit 20,43 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2013<sup>(2)</sup> contre 19 952 594,17 euros soit 19,97 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2012.

Cette augmentation de 10,40 % du résultat comptable et de 2,28 % du résultat par part est notamment liée à une hausse importante des revenus locatifs liée à l'acquisition d'actifs loués pour la plupart et aux relocations intervenues, mais aussi à l'impact positif d'un contentieux gagné contre un locataire.

Dans ce contexte, les comptes font ressortir :

### Au niveau des produits

- Une augmentation des loyers passant de :  
27 668 824,28 € en 2012 à 29 763 334,65 € en 2013,
- compte tenu de l'effet des investissements réalisés en 2012 et 2013,
- des transferts de charges d'exploitation pour :  
4 556 923,98 € (contre 2 633 342,21 € en 2012),
- des produits financiers pour :  
10 704,51 euros (contre 8 764,69 euros en 2012).

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

- 43 894 798,12 euros en 2013 contre 42 941 941,69 euros en 2012.

### Au niveau des charges

- Une hausse des charges immobilières passant de :  
8 517 517,89 € en 2012 à 11 116 002,28 € en 2013.
- Une hausse des charges d'exploitation passant de :  
7 605 387,93 € en 2012 à 9 768 541,79 € en 2013.

La progression des charges immobilières provient des travaux couverts par la provision pour grosses réparations (+1.156.288,01 €) et des charges refacturables (+893.023,70 €), montant n'ayant pas d'impact en terme de résultat. Après une année 2012 avec des travaux d'un montant relativement peu importants, l'année 2013 a enregistré des travaux élevés sur 4 actifs. Les principales augmentations sont liées aux charges locatives non récupérables et aux travaux d'entretien courants.

Les autres charges augmentent également fortement en raison des commissions de souscription qui figurent dorénavant dans ce poste. Inversement, en 2012, figuraient dans ce poste les frais d'acquisition et de cessions des immeubles. Ces deux charges sont compensées par

Evolution du résultat par part en euros sur 5 ans



un compte de transfert de charges. Hors ces éléments, la variation des autres charges immobilières (+390.817,22 €) est principalement liée à la hausse de la fiscalité (CVAE) aux pertes sur clients et les honoraires de la société de gestion.

- Une diminution des charges financières liées à l'emprunt passant de :

1 341 435,75 € en 2012 à 982 014,02 € en 2013.

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

21 866 558,09 euros en 2013 contre 22 989 347,52 euros en 2012.

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

## La distribution

Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé de répartir entre les associés la somme de 22 128 133,59 euros, soit 20,52 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2013 contre 18 581 838,59 euros, soit 18,60 euros par part de pleine jouissance au titre de l'exercice précédent.

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

Il vous est par ailleurs proposé de ramener le report à nouveau à 2,56 euros par part au 31/12/2013, soit 2 922 526,83 euros au total. Le report à nouveau représente ainsi 1,5 mois de distribution 2013.

L'ensemble des réserves de votre Société, à savoir le report à nouveau (2 922 526,83 €), les provisions pour grosses réparations (5 207 760,69 €) et les plus-values sur cessions d'actifs (25 092 617,61 €) représente 29,14 € par part au 31/12/2013 (soit 1,42 année de distribution 2013). Ces réserves particulièrement significatives constituent un atout fort de votre SCPI pour affronter la conjoncture.

<sup>(2)</sup> Soit 1 078 369,0833 parts de pleine jouissance au 31/12/2013.

	Montant global en €	Montant unitaire en €
Résultat 2013	22 028 240,03	20,43*
Report à nouveau constitué au titre des exercices précédents	3 022 420,39	2,80*
<b>Total distribuable</b>	<b>25 050 660,42</b>	<b>23,23*</b>
Total distribué	22 128 133,59	20,52*
<b>Montant mis en report à nouveau</b>	<b>2 922 526,83</b>	<b>2,56**</b>

\* Rapporté à 1 078 369,0833 parts de pleine jouissance au 31/12/2013.

\*\* Rapporté à 1 140 055 parts au 31/12/2013.

## Performances

### Indicateurs de performance (source NAMI-AEW Europe 2013)

Taux de rentabilité interne (TRI)*	sur 5 ans : 8,12 % sur 10 ans : 10,42 %
Taux de Distribution sur Valeur de Marché (DVM)** sur 2013 : 5 %	
<i>dont quote-part de plus-values dans la distribution 2013</i>	-
<i>dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2013</i>	0,45 %
Variation du prix moyen de la part***	sur 2013 : 0,67 %

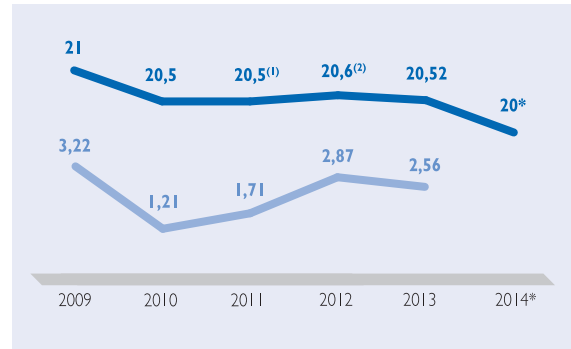
\*Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, le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

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

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

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

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



— Distribution par part (dividendes et plus-values)

— Report à nouveau par part

<sup>(1)</sup> Y compris 3 € de plus-values par part.

<sup>(2)</sup> Y compris 2 € de plus-values par part.

\* Revenu prévisionnel 2014 (y compris distribution de plus-values) établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus, et des perspectives de cessions d'actifs.

## Expertise annuelle du patrimoine immobilier

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 (DTZ Eurexi).

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 2013 à :

	2013	2013	Rappel 2012	Ecart
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part en €	en %
Valeur comptable	351 879 985,54	308,65	305,60	+ 1
Valeur de réalisation	423 018 297,68	371,05	374,18	- 0,84
Valeur de reconstitution	500 139 436,83	438,70	435,83	+ 0,66

Le Plaza 2 • Place Ravezies • Bordeaux (33)



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



# Caractéristiques de la SCPI et marché des parts

## Les chiffres clés au 31 décembre 2013

Date de création de Laffitte Pierre	28 décembre 2000
Capital social au 31/12/2013	262 212 650 euros <sup>(3)</sup>
Nombre de parts au 31/12/2013	1 140 055 parts de 230 euros de nominal
Capitalisation au 31/12/2013 (sur la base du prix d'exécution net vendeur)	419 540 240 euros
Répartition du capital (en pourcentage du nombre de parts)	65,04 % personnes physiques 34,96 % personnes morales
Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques	44 741 euros
Nombre d'associés au 31/12/2013	6 253
Taux de parts en attente de cession (pourcentage de la capitalisation)	0,38 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	22 942 (dont 22 892 parts lors des confrontations) contre 29 176 parts en 2012

## Marché primaire

### Point sur la troisième augmentation de capital

La Société de Gestion a procédé à la réouverture du capital de la SCPI Laffitte Pierre le 31 octobre 2012 et a décidé d'augmenter le capital de la société de 28 048 960 euros, assorti d'une prime d'émission de 21 951 360 €. Au 31 décembre 2013, la somme de 38 904 080 € a été collectée (représentant 94 888 parts), soit 77,80 % du montant de l'augmentation de capital.

Le capital effectif de la SCPI ressort ainsi au 31/12/2013 à 262 212 650 € (soit 1 140 055 parts de 230 € de nominal) contre 242 092 480 € (soit 1 052 576 parts de 230 € de nominal) au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Le 31 janvier 2014, la Société de Gestion a procédé à la clôture de la troisième augmentation de capital de la SCPI Laffitte Pierre après avoir collecté la somme de 50 000 320

euros (prime d'émission incluse) représentant 121 952 parts.

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

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

- au titre de l'exercice 2012 : 308 811,57 euros HT,
- au titre de l'exercice 2013 : 3 646 177,21 € HT,
- au titre de l'exercice 2014 : 1 128 043,76 € HT.

Compte tenu du fait que l'augmentation de capital était encore en cours au 31/12/2013, les montants afférents aux exercices 2012 et 2013 apparaissent en engagement hors bilan pour la quote-part non encore facturée au 31 décembre 2013.

## 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, 22 942 parts ont été échangées (dont 22 892 lors des confrontations) à un prix moyen unitaire net vendeur de 368,23 € et de 410,81 € frais inclus représentant un volume de capitaux de 8 447 922 euros hors frais.

55 avenue Aristide Briand • Montrouge (92)



<sup>(3)</sup> Montant du capital mis à jour au 31/12/2013 suite aux souscriptions reçues dans le cadre de l'augmentation de capital (celle-ci ayant été clôturée par la suite le 31 janvier 2014).

### Evolution du capital en euros

Année	Montant du capital nominal au 31/12 en €	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération HT de la société de gestion (en augmentation de capital)	Prix de souscription et/ou d'acquisition frais inclus au 31/12
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 <sup>(1)</sup>	405,00
2012	242 092 480 <sup>(2)</sup>	34 816 015 <sup>(3)</sup>	1 052 576	6 114	5 525 005,95 <sup>(4)</sup>	410,00
2013	262 212 650 <sup>(5)</sup>	35 866 390	1 140 055	6 253	3 720 398,81 <sup>(6)</sup>	410,00

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

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

<sup>(3)</sup> Soit 31 778 325 € au titre de la 2<sup>ème</sup> augmentation de capital et 3 037 690 € au titre de la 3<sup>ème</sup> augmentation de capital en cours à cette date.

<sup>(4)</sup> Au titre de la 2<sup>ème</sup> augmentation de capital.

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

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

### Evolution des conditions de cession

Année	Nombre de parts cédées	Pourcentage du nombre de parts total au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens	Rémunération nette de la gérance sur les cessions HT <sup>(1)</sup>
2009	56 371	6,37	2 175 <sup>(2)</sup>	287 344,51
2010	68 778	7,77	624 <sup>(2)</sup>	243 264,00
2011	31 938	3,30	5 216 <sup>(2)</sup>	76 215,28
2012	29 176	2,77	2 991 <sup>(2)</sup>	117 614,78
2013	22 942	2	4 278 <sup>(2)</sup>	45 087,46

<sup>(1)</sup> Hors rétrocession aux réseaux de commercialisation et mutations à titre gratuit.

<sup>(2)</sup> A un prix supérieur au prix de marché.

### Evolution du prix de la part en euros

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Prix d'exécution au 1 <sup>er</sup> janvier, frais inclus	334,73	323,58	408,49	407,26	416,11	410,61
Dividende versé au titre de l'année	21	20,50	20,50 <sup>(1)</sup>	20,60 <sup>(2)</sup>	20,52	20*
Rentabilité de la part <sup>(3)</sup> en %	6,27	6,33	5,02	5,06	5	-
Report à nouveau cumulé par part <sup>(4)</sup>	3,22	1,21	1,71	2,87	2,56	-

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

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

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

<sup>(4)</sup> Après distribution.

\* Revenu prévisionnel 2014 (y compris distribution de plus-values) établi à ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus, et des perspectives de cessions d'actifs.

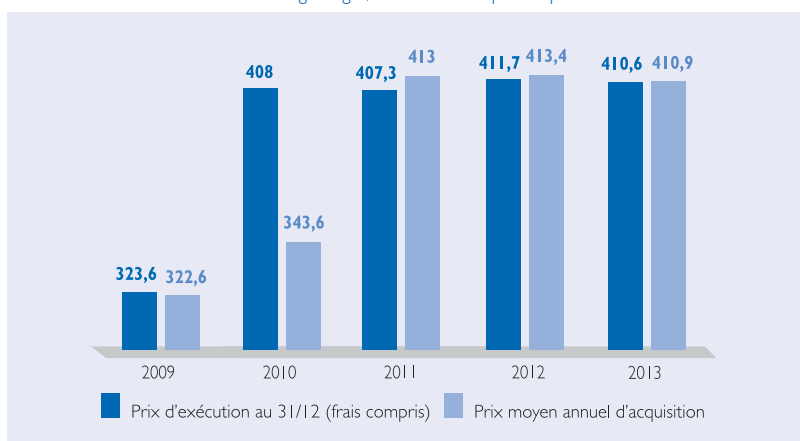
### Prix pratiqués sur le marché des parts (hors gré à gré) en euros

Période	Prix moyen net vendeur	Prix moyen acquéreur frais inclus
1 <sup>er</sup> trimestre	369	411,72
2 <sup>ème</sup> trimestre	368	410,61
3 <sup>ème</sup> trimestre	368,62	411,30
4 <sup>ème</sup> trimestre	368	410,61
Moyenne 2013	368,22	410,86
<b>Rappel prix d'exécution au 31.12.2013</b>	<b>368</b>	<b>410,61</b>



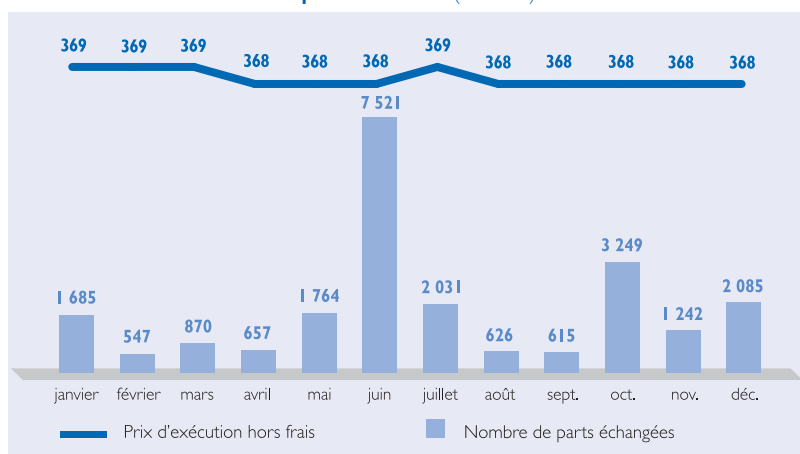
19 rue Alsace Lorraine  
Toulouse (31)

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



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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



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



## Composition du Conseil de Surveillance

Les mandats des membres du Conseil de Surveillance suivants arrivent à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2013 :

- Patrick JEAN,
- Jean-Philippe RICHON,
- Hugues THIBAUT DE MENONVILLE,
- Jean VILLEMENOT.

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

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

SURAVENIR représenté par Monsieur Bernard LE BRAS. D'autre part, Monsieur Jean-Yves TREGOAT et Madame Isabelle ROUSSEL ont démissionné de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance au cours de l'exercice. Nous souhaitons les remercier pour leur participation à la vie sociale de votre SCPI.

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de dix-sept. Nous vous précisons ainsi que 6 postes sont à pourvoir pour 4 demandes de renouvellement et une nouvelle candidature reçue à ce jour.

## Mission du Conseil de Surveillance

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

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

- la collecte de capitaux, le fonctionnement du marché des parts.

Par ailleurs, le Conseil procède une fois par an à la visite d'actifs de la société sur l'une ou l'autre des métropoles régionales sur lesquelles le patrimoine est situé afin de s'assurer de l'état du patrimoine et de la gestion retenue.

Cette année, le Conseil a visité l'immeuble situé 55 avenue Aristide Briand et 3-5 rue Barbès (Montrouge).

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

## La convention d'assistance et de conseil entre NAMI-AEW Europe et AEW Europe

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

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

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

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

## Organisation du dispositif de 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<sup>er</sup> novembre 2007. La MIF vise la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire homogène, une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

NAMI-AEW Europe, société de gestion de votre SCPI, entre dans le champ d'application de la Directive. A ce titre, la société de gestion a mis en place un dispositif de classification de la clientèle, et d'organisation interne permettant à celle-ci de respecter ces nouvelles contraintes réglementaires. Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses 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.

## Principaux 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.

## Nomination du dépositaire

Dans le cadre de la mise en place de la fonction Dépositaire, votre Société de Gestion a procédé à un appel d'offres auprès de 4 établissements dépositaires de premier plan disposant des compétences et des moyens nécessaires pour réaliser cette prestation.

Cette mise en concurrence a concerné l'ensemble des fonds

gérés par NAMI-AEW Europe et l'ensemble de son groupe pour bénéficier d'un effet de synergie.

A l'issue de cet appel d'offres, il vous est proposé de désigner SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES comme dépositaire. Le coût prévisionnel de cette prestation ressort à 29 K€ HT par an (sur la base des données 2013).

## Mise à jour des statuts conformément à la Directive AIFM et à l'ordonnance du 25 juillet 2013

La transposition de la directive AIFM en droit français par l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs a des impacts sur les SCPI, d'autant que les pouvoirs publics ont, à cette occasion, apporté des modifications au cadre législatif et réglementaire applicable aux SCPI.

Certaines des règles nouvelles sont impératives et doivent être intégrées dans les Statuts et dans la gouvernance de votre SCPI. C'est ce qui vous est proposé dans le cadre de la présente Assemblée Générale. D'autres règles permettent d'arrêter des modalités contractuelles adaptées à votre SCPI.

Au cas par cas, en concertation avec votre Conseil de Surveillance, votre Société de Gestion s'est attachée à définir le meilleur équilibre entre la recherche de l'efficacité dans la gestion et la préservation du cadre et de la gouvernance qui font la force de la SCPI.

Votre Société de Gestion a associé le Conseil de Surveillance à l'élaboration des nouveaux statuts pour tenir compte à la fois de la transposition de la directive AIFM en droit français et des mesures de modernisations apportées aux SCPI.

Les principales modifications portent notamment sur :

- l'objet social ;
- la cession de parts sociales ;
- les pouvoirs de la Société de Gestion ;
- la rémunération de la Société de Gestion ;
- le Conseil de Surveillance ;
- l'Expert Externe en Evaluation ;

- le Dépositaire.

Les modifications proposées par la Société de Gestion en concertation avec votre Conseil de Surveillance, visent à :

(i) intégrer les modifications impératives telles que la désignation d'un dépositaire ;

(ii) bénéficier des mesures positives dans une perspective d'efficacité accrue de la gestion tout en préservant le cadre de l'investissement d'origine et la gouvernance de votre Société.

Votre Société de Gestion a ainsi souhaité proposer :

**1-** une extension maîtrisée de l'objet social qui vise à (i) préciser des activités qui étaient déjà exercées par votre SCPI, (ii) autoriser la détention indirecte d'immeubles au travers de SCI dans la limite globale de 20 % de la valeur d'expertise du patrimoine de la SCPI, ainsi qu'à (iii) encadrer la nature des travaux pouvant être réalisés par la SCPI ;

**2-** le maintien des autorisations de cession au-delà d'un seuil annuel de 4 % de la valeur d'expertise du patrimoine de la SCPI, afin de disposer d'une nécessaire souplesse pour saisir des opportunités et faire face à des situations urgentes, tout en maintenant le contrôle des associés sur la stratégie d'arbitrage ;

**3-** une évolution maîtrisée des conditions de rémunération de la Société de Gestion qui conduit à intégrer dans les Statuts des commissions déjà facturées (telles que la commission sur les arbitrages et la commission d'investissement par recours à l'emprunt).

## Tableau comparatif (non exhaustif) des principales modifications des statuts proposées à l'assemblée générale de la SCPI Laffitte Pierre

Statuts	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
<b>ARTICLE 2</b> <b>OBJET</b>	<p>“La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.”</p>	<p>“La Société a pour objet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;</li> <li>• l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.</li> </ul> <p>Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.</p> <p>Il est précisé à cet égard que, pour la réalisation des travaux de construction ou de reconstructions d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, celle-ci devra impérativement conclure, ou faire conclure par la société propriétaire des immeubles concernés dès lors qu'elle est contrôlée dans les conditions définies ci-après, un contrat de promotion immobilière conforme aux dispositions des articles 1831-1 et suivant du Code civil avec un professionnel de la construction immobilière agissant en qualité de promoteur.</p> <p>La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.</p> <p>Dans ce cadre et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société peut détenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ;</li> <li>• à titre accessoire : <ul style="list-style-type: none"> <li>- des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la Société dans la limite de 17 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ;</li> <li>- des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 3 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.</li> </ul> </li> </ul> <p>Etant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.</p> <p>Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.</p> <p>Il est, par ailleurs, fait renvoi à la note d'information de la SCPI pour la définition de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ainsi que pour les modalités de calcul des ratios indiqués ci-dessus.</p> <p>La Société peut également détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.”</p>
<b>ARTICLE 13</b> <b>CESSION DE PARTS SOCIALES</b>	<p>“a- CESSION ENTRE VIFS</p> <p>I- Organisation du marché des parts</p> <p>Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est</p>	<p>“I- CESSION ENTRE VIFS</p> <p>A- Organisation du marché des parts</p> <p>Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au</p>



**Statuts****Ancienne rédaction**

établi et publié par la société de gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Lorsque la société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. La même procédure est applicable au cas où les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois représentent au moins 10 % des parts.

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-50 du Code monétaire et financier.

L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la société de gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées. (...)"

**Nouvelle rédaction**

terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

**La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé.**

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la Société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la Société de Gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées. (...)"

**ARTICLE 19**  
**POUVOIRS**  
**DE LA**  
**SOCIÉTÉ DE**  
**GESTION**

"La société de gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la Société.

Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la Société.

La société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- administrer la Société et la représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 13 ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir tous immeubles dans le cadre de l'objet de la société, signer les actes d'achat, obliger la société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;
- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;
- faire ouvrir, au nom de la société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;

"La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la Société.

Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la Société.

La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs:

- **administrer la Société et, le cas échéant, les sociétés dans lesquelles la Société détient des participations et les représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;**
- **commercialiser les parts de la Société ; à cet effet, obtenir tout agrément nécessaire de l'Autorité des Marchés Financiers, préparer et réaliser les augmentations de capital ;**
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 13 ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- **acquérir et céder tous immeubles et toutes parts de sociétés civiles immobilières dans le cadre de l'objet de la Société et dans les limites et conditions figurant ci-après, signer les actes d'acquisition et d'arbitrage, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire ;**
- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;
- faire ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- gérer les liquidités de la Société ;
- embaucher et révoquer tout employé ;

**Statuts****Ancienne rédaction**

- gérer les liquidités de la société ;
- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'il avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès des P.T.T. toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux d'entretien et de réparation des immeubles sociaux et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demandeur qu'en défendeur ;
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la société de gestion ne pourra effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société ;
- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale.

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts faits par la Société, la société de gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant."

**Nouvelle rédaction**

- contracter toutes assurances aux conditions qu'elle avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès de toute entreprise postale toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- **décider et faire exécuter tous travaux relatifs aux immeubles sociaux dans le cadre de l'objet de la Société et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;**
- **procéder à l'évaluation des actifs détenus par la Société sur la base de l'évaluation réalisée par l'Expert Externe en Evaluation régulièrement désigné ;**
- exercer toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense ;
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;
- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- **représenter la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles elle détient une participation ; à cet effet, participer et voter aux dites assemblées générales, conseils et comités, et signer tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents ;**
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- **effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société au-delà d'un plafond annuel de 4 % de la dernière valeur d'expertise déterminée par l'Expert Externe en Evaluation des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la Société ;**
- **contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).**

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts passés par la Société, la Société de Gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant."

**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

"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,

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 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<sup>o</sup>-e 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 91,16 euros TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts) (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> 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 6,578 % TTI du montant de l'acquisition (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e 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 contrares."

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 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 10,171 % 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<sup>o</sup>-e 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 1,50 % 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 et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant 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 (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales).

La Société de Gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société et par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant.

- Pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixé à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la Société, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

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

- Pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, hors travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision sur grosses réparation : une commission relative aux travaux pourra être facturée par la Société de Gestion.

Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés contrôlées par la Société, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser le taux fixé ci-avant.

- 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 91,16 euros TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts) (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> 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 6,578 % TTI du montant de l'acquisition (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e 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.

**Les pourcentages et les sommes, visés au présent article, de convention expresse, pourront être modifiés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés."**

## ARTICLE 22 CONSEIL DE SURVEILLANCE

"Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le Conseil est composé de sept membres au moins et de dix sept membres au plus, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite des postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu la majorité des voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur 75 ans.

En cas de vacance par décès ou par démission, d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut être amené à procéder à des nominations à titre provisoire.

Ces nominations sont soumises à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction que pendant la période restant à courir du mandat de son prédécesseur.

A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la société de gestion doit

"Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le Conseil est composé de sept membres au moins et de dix sept membres au plus, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

**La liste des candidats est présentée dans une résolution.**

**Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée.** En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur 75 ans.

En cas de vacance par décès ou par démission, d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut être amené à procéder à des nominations à titre provisoire.

Ces nominations sont soumises à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction que pendant la période restant à courir du mandat de son prédécesseur.

A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Statuts	Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
	<p>convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.</p> <p>Si le Conseil de Surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires."</p>	<p>Si le Conseil de Surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires."</p>
<p><b>ARTICLE 29</b> <b>EXPERT</b> <b>EXTERNE EN</b> <b>EVALUATION</b> (ancien article 28 relatif à l'expert immobilier)</p>	<p>"Expert immobilier :</p> <p>La valeur vénale des immeubles de la société résulte d'une expertise quinquennale réalisée par un expert nommé par l'Assemblée.</p> <p>Elle est actualisée par lui chaque année.</p> <p>La mission de l'expert, les conditions de sa nomination et de sa révocation sont déterminées par la réglementation applicable aux SCPI."</p>	<p>"Un Expert Externe en Evaluation est nommé sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature.</p> <p>A cet égard, une convention est passée entre l'Expert Externe en Evaluation et la SCPI ; conformément à la réglementation, cette convention définit la mission de l'Expert Externe en Evaluation et détermine les termes de sa rémunération.</p> <p>Ledit Expert Externe en Evaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la Société et par les sociétés contrôlées par la Société (au sens de l'article R 214-156 I 3° du Code monétaire et financier).</p> <p>Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans. La valeur vénale mentionnée à l'alinéa précédent est actualisée par l'expert chaque année."</p>
<p><b>ARTICLE 30</b> <b>DÉPOSITAIRE</b></p>	<p>N/A</p>	<p>"Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.</p> <p>Les conditions de sélection du Dépositaire proposé doivent faire l'objet d'un rapport préalable au Conseil de Surveillance.</p> <p>Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la réglementation AMF"</p>

## Perspectives

Les perspectives de l'exploitation pour 2014 seront marquées, dans une conjoncture économique générale toujours incertaine, par :

- l'emploi des capitaux disponibles,
- la location des surfaces vacantes et la réalisation des travaux nécessaires.

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

# Tableaux annexes au rapport de la société de gestion

## RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART (EN EUROS HORS TAXE)

	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus	2011	% du total des revenus	2012	% du total des revenus	2013	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	26,35	98,61	25,86	92,12	26,68	89,03	28,00	91,39	27,98	86,87
Produits financiers avant P. L.	0,37	1,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,03	0,01	0,03
Produits divers	0,00	0,00	2,21	7,87	3,29	10,97	2,63	8,58	4,22	13,10
<b>Total</b>	<b>26,72</b>	<b>100,00</b>	<b>28,07</b>	<b>100,00</b>	<b>29,97</b>	<b>100,00</b>	<b>30,64</b>	<b>100,00</b>	<b>32,21</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges</b>										
Commissions de gestion	2,64	9,87	2,52	8,97	2,67	8,92	2,82	9,24	2,80	8,71
Autres frais de gestion	3,11	11,65	2,16	7,71	3,64	12,15	1,74	5,67	2,03	6,30
Entretien du patrimoine	1,12	4,21	1,43	5,10	1,12	3,74	0,47	1,54	1,65	5,10
Charges locatives non récupérables	1,35	5,05	3,90	13,88	3,64	12,13	4,41	14,35	5,58	17,32
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>8,22</b>	<b>30,77</b>	<b>10,01</b>	<b>35,65</b>	<b>11,07</b>	<b>36,94</b>	<b>9,44</b>	<b>30,81</b>	<b>12,06</b>	<b>37,44</b>
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	0,46	1,71	0,05	0,17	0,48	1,59	0,86	2,81	-0,05	-0,16
Autres	-0,30	-1,13	-0,47	-1,68	0,27	0,92	0,37	1,22	-0,22	-0,69
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,16</b>	<b>0,58</b>	<b>-0,42</b>	<b>-1,50</b>	<b>0,75</b>	<b>2,51</b>	<b>1,23</b>	<b>4,03</b>	<b>-0,27</b>	<b>-0,84</b>
<b>Total</b>	<b>8,38</b>	<b>31,35</b>	<b>9,58</b>	<b>34,14</b>	<b>11,82</b>	<b>39,45</b>	<b>10,67</b>	<b>34,84</b>	<b>11,79</b>	<b>36,60</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>18,35</b>	<b>68,65</b>	<b>18,49</b>	<b>65,86</b>	<b>18,15</b>	<b>60,55</b>	<b>19,97</b>	<b>65,16</b>	<b>20,42</b>	<b>63,40</b>
Variation du report à nouveau	-1,20	-4,47	-2,01	-7,16	0,65	2,16	1,37	4,48	-0,10	-0,31
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	21,00	78,58	20,50	73,02	17,50	58,39	18,60	60,71	20,52	63,71
Revenus distribués après prélèvement libératoire	20,72	77,53	20,39	72,63	17,39	58,03	18,49	60,35	20,52	63,71

## EMPLOI DES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2013 (EN EUROS)

Nature des éléments	Total au 31.12.2012 <sup>(1)</sup>	Depuis le début de l'année 2013	Total au 31.12.2013 <sup>(1)</sup>
Fonds collectés	309 426 988,54	35 866 390,00	345 293 378,54
+ Cessions d'immeubles	125 382 186,90	2 870 000,00	128 252 186,90
+ Divers (préciser)	-	-	-
- Commission de souscription	-7 936 629,03	-3 720 398,81	-11 657 027,84
- Honoraires d'arbitrages	-3 111 594,39	-286 950,00	-3 398 544,39
- Honoraires d'investissements	-1 244 470,05	0,00	-1 244 470,05
- Frais sur emprunts	-255 000,00		-255 000,00
- Frais sur augmentation de capital (non récupérables)	-97 536,56	-2 558,40	-100 094,96
- Achat d'immeubles (valeur d'apport)	-425 684 955,43	-9 578 000,00	-435 262 955,43
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-6 055 987,00	-547 016,77	-6 603 003,77
- Frais de fusion (non récupérables)	-152 842,39		-152 842,39
- Divers			
Travaux immobilisés	-10 466 906,95	-3 421,42	-10 470 328,37
Droits d'occupation	0,00		0,00
Agencements, aménagements	-7 022,54	0,00	-7 022,54
Immobilisations financières	-706,68		-706,68
Impôts sur plus-values	-7 260 200,33	-838 103,71	-8 098 304,04
Immobilisations en cours	0,00		0,00
Engagements sur constructions	0,00		0,00
Plus-values distribuées	-4 790 340,35	0,00	-4 790 340,35
<b>Sommes restant à investir avant amortissements</b>	<b>-32 255 016,25</b>	<b>23 759 940,89</b>	<b>-8 495 075,36</b>
Amortissements des immobilisations	626 153,26	0,00	626 153,26
Amortissements des frais d'acquisition	0,00	0,00	0,00
Amortissements des honoraires d'arbitrage	0,00	0,00	0,00
Commissions de souscription sur augmentation de capital en cours	(308 811,57)	169 536,60	(139 274,97)
Emprunts	50 000 000,00	0,00	50 000 000,00
<b>Solde à investir après emprunts</b>	<b>18 062 325,43</b>	<b>23 929 477,49</b>	<b>41 991 802,92</b>

(1) Depuis l'origine de la société.

## VALEURS COMPTABLE / DE RÉALISATION / DE RECONSTITUTION

	31.12.2013 global en €	31.12.2013 par part en €	31.12.2012 par part en €	Ecart 2012/2013 en %
<b>Capitaux propres comptables</b>	351 879 985,54	308,65	305,60	1,00
Non valeurs	-			
Provisions pour grosses réparations	5 207 760,69			
Valeur comptable des immeubles	357 891 448,55			
Valeur de réalisation des immeubles	423 822 000,00			
Ecart de réévaluation	65 930 551,45			
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>423 018 297,68</b>	<b>371,05</b>	<b>374,18</b>	<b>-0,84</b>
Frais d'acquisition des immeubles	26 276 964,00			
Frais de collecte	50 844 175,15			
<b>Valeur de reconstitution brute</b>	<b>500 139 436,83</b>	<b>438,70</b>	<b>435,83</b>	<b>0,66</b>
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles				
Amortissement des frais de collecte				
<b>Valeur de reconstitution nette</b>	<b>500 139 436,83</b>	<b>438,70</b>	<b>435,83</b>	<b>0,66</b>

Montrouge (92)  
55 avenue Aristide Briand





# Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de Laffitte Pierre clos le 31 décembre 2013.

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

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

## Composition du patrimoine

### Acquisitions

En emploi des capitaux disponibles, votre SCPI a acquis l'immeuble suivant au cours de l'année 2013 :

Immeuble	Nature	Surface en m <sup>2</sup>	Prix d'acquisition actes en mains en €	Locataire	Date d'achat
19 rue Alsace Lorraine Toulouse 31000	Commerce	668	9 772 900	Naf Naf	06/02/2013

Nous approuvons cet investissement dont l'ensemble des caractéristiques techniques et financières nous ont été présentées par la Société de gestion et qui sont conformes à la stratégie d'investissement de la SCPI Laffitte Pierre.

Les caractéristiques du patrimoine de notre SCPI sont les suivantes au 31/12/2013 (en pourcentage de la valeur vénale des immeubles) :

	Activité	Bureaux	Locaux commerciaux*	Total
Paris	0,00	10,36	1,38	11,74
Région parisienne	1,02	53,01	4,81	58,84
Province	1,05	18,75	9,62	29,42
<b>Total</b>	<b>2,07</b>	<b>82,12</b>	<b>15,81</b>	<b>100</b>

\*Y compris les complexes touristiques.

### Financement bancaire souscrit

Notre 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 sa totalité, représente 19 % du capital social de notre Société au 31/12/2013. Il s'inscrit donc dans les limites des décisions de l'Assemblée Générale du 9 juin 2009 et du 20 juin 2013.

L'échéance du crédit est le 22 juillet 2015.

Pour rembourser cette dette, deux possibilités sont envisagées (conjointement ou séparément) :

- affectation d'arbitrages avec ou sans remboursements anticipés,

- nouvel emprunt à taux fixe et/ou taux variable avec des maturités plus ou moins longues.

La décision sera arrêtée par la Société de Gestion en fonction de l'évolution des marchés financiers.

### Honoraires sur actifs financés à crédit

L'Assemblée Générale du 20 juin 2013 a autorisé la société de gestion à percevoir le cas échéant une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit (autorisation expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant en 2017 sur les comptes de l'exercice 2016).

En 2013, la SCPI Laffitte Pierre n'a pas eu recours au crédit pour financer les dernières acquisitions.

Aucune commission n'a donc été facturée par la société de gestion à ce titre.

### Arbitrages

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

Conformément aux autorisations obtenues en assemblée générale des associés, 3 actifs ont été cédés (totalement ou partiellement) au cours de l'exercice 2013, à des valeurs supérieures aux valeurs d'expertise au 31/12/2012 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 en général d'obtenir des prix supérieurs.

Immeuble	Typologie	Surface par lot ou total	Valeur d'expertise à date en € HD	Date de signature acte authentique	Montant en € HD
3-5, rue Giotto - 31520 RAMONVILLE SAINT-AGNE	BUREAUX	763,00	620 000	18/02/2013	750 000
Bd de l'Europe - 91080 EVRY COURCOURONNES*	BUREAUX	726,97	1 100 000	27/09/2013	1 120 000
10, rue Théodore Blanc - 33520 BRUGES	BUREAUX	1 052,90	850 000	01/10/2013	1 000 000

\*Cession partielle de l'actif.

Soit au total une surface de 2 542,87 m<sup>2</sup> pour un prix global de cession de 2 870 000 € hors droits (contre une valeur d'expertise globale au 31/12/2012 de 2 570 000 € hors droits, soit un écart de + 11,7 %).

Nous approuvons le versement à la société de gestion d'un honoraire d'arbitrage représentant 2,5 % HT du montant de chaque cession, soit au total 71 750 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 0,0340 € par part.

Une résolution spécifique vous est soumise en vue de décider de la répartition, entre les associés, d'un montant de 0,0340 € 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.

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

- MALAKOFF G.CRIE,
- ROUEN - REPUBLIQUE,
- TOULOUSE - LE LAC TABAR,
- NOISY LE GRAND-PORTES PARIS,
- NOISY LE GRAND-MAILLE NORD 3,
- NANTES - IMMEUBLE LE CHENE,
- LES ULIS - LE BENARES,
- TOULOUSE - BASSO CAMBO,
- BOULOGNE GALLIENI,
- 182 AV. CHARLES DE GAULLE.

## Gestion des immeubles locatifs

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

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

Le taux d'occupation financière s'élève au 31 décembre 2013 à 89,15 % contre 91,89% au 31.12.2012.

Nous avons pris acte que ce taux en retrait par rapport à l'année précédente est notamment lié :

- à la prise en compte des nouvelles modalités de détermination du taux d'occupation financier telle que

ressortant désormais des normes de place qui conduisent à considérer les surfaces louées faisant l'objet d'une franchise locative comme vacantes : ces franchises représentent un total de 1 568 580 € au 31/12/2013, soit 44,80 % de la vacance locative à cette date,

- à la vacance locative pour travaux (Toulouse Basso Combo) portant sur 6,04 % de la vacance locative au 31/12/2013,

- à la rotation normale des locataires dans une conjoncture économique toujours difficile.

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

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

Le taux de dotation aux provisions pour créances douteuses rapporté aux loyers facturés s'établit au 31 décembre 2013 à 0,86 % (contre 1,86 % au 31/12/2012), soit un niveau qui traduit une conjoncture économique difficile.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 1 550 225,11 euros de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 224 127,19 euros.

Notre société a provisionné au titre de la provision pour grosses réparations la somme de 1 500 000 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2013, 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 2013 un montant total de 5 207 760,69 euros contre 5 257 985,80 € en 2012.

## Comptes sociaux

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

Le résultat de l'exercice 2013 s'établit à 22 028 240,03 euros soit 20,43 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2013 contre 19 952 594,17 euros soit 19,97 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2012.

Cette augmentation de 10,40 % du résultat comptable et de 2,28 % du résultat par part est notamment liée à une hausse importante des revenus locatifs liée à l'acquisition d'actifs loués pour la plupart et aux relocations intervenues.

Il est proposé de répartir entre les associés la somme de 22 128 133,59 €, soit 20,52 euros par part de pleine jouissance au 31/12/2013 contre 18 581 838,59 euros, soit 18,60 euros par part de pleine jouissance au titre de l'exercice précédent.

Il est par ailleurs proposé de porter le report à nouveau à 2,56 € par part au 31/12/2013, soit 2 922 526,83 € au total. Le report à nouveau représente ainsi 1,5 mois de distribution.

Nous approuvons cette proposition de distribution qui est proposée.

La rémunération perçue par le gérant, au titre de la gestion immobilière et administrative, est de 3 024 142,85 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

La Société de Gestion a procédé à la réouverture du capital de la SCPI Laffitte Pierre le 31 octobre 2012 et a décidé d'augmenter le capital de la société de 28 048 960 euros, assorti d'une prime d'émission de 21 951 360 €. Au 31 décembre 2013, la somme de 38 904 080 € a été collectée (représentant 94 888 parts), soit 77,80 % du montant de l'augmentation de capital. A ce titre, notre société de gestion a facturé 3.720.398,81 € de commissions de souscription.

Le capital effectif de la SCPI ressort ainsi au 31/12/13 à 262 212 650 € (soit 1 140 055 parts de 230 € de nominal) contre 242 092 480 € (soit 1 052 576 parts de 230 € de nominal) au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

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

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

### Marché secondaire

Au total sur l'année, 22 942 parts ont été échangées (dont 22 892 lors des confrontations) à un prix moyen unitaire annuel net vendeur de 368,23 € et de 410,81 € frais inclus représentant un volume de capitaux de 8 447 922 € hors frais.

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

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

## Expertise immobilière

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 14 mars 2014 du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2013 par DTZ Eurexi ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion, servant de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts. Celles-ci ressortent au 31 décembre 2013 à :

	2013	2013	Rappel 2012	Ecart
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part en €	en %
Valeur comptable	351 879 985,54	308,65	305,60	+ 1
Valeur de réalisation	423 018 297,68	371,05	374,18	- 0,84
Valeur de reconstitution	500 139 436,83	438,70	435,83	+ 0,66

## 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 2013 :

- Patrick JEAN,
- Jean-Philippe RICHON,
- Hugues THIBAUT DE MENONVILLE,
- Jean VILLEMINOT.

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

Par ailleurs, la Société de Gestion a enregistré la candidature à un poste de membre du Conseil de Surveillance de SURAVENIR représenté par Monsieur Bernard LE BRAS.

D'autre part, Monsieur Jean-Yves TREGOAT et Madame Isabelle ROUSSEL ont démissionné de leurs fonctions de membres du Conseil de Surveillance au cours de l'exercice.

Nous souhaitons les remercier pour leur participation à la vie sociale de notre SCPI.

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

Nous vous précisons ainsi que 6 postes sont à pourvoir pour 4 demandes de renouvellement et une nouvelle candidature reçue à ce jour.

### Directive AIFM et autres mesures de modification applicables aux SCPI prises à l'occasion de la transposition de la directive en droit français

Suite aux nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2013-675 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, les statuts de notre Société doivent être modifiés.

Notre Conseil de Surveillance a été associé par la Société de Gestion à l'élaboration des nouveaux statuts pour tenir compte à la fois de la transposition de la directive AIFM en droit français et des mesures modifiant le cadre législatif et réglementaire applicable aux SCPI. Cela était d'autant plus nécessaire que certaines de ces mesures sont apparues, à certains des membres du Conseil, comme porteuses de risques éventuels en ce qu'elles étaient de nature à modifier le cadre de l'investissement réalisé à l'origine par les associés et l'équilibre de la gouvernance de notre SCPI.

Les principales modifications portent notamment sur :

- l'objet social ;
- la cession de parts sociales ;
- les pouvoirs de la Société de Gestion ;
- la rémunération de la Société de Gestion ;
- les Conseil de Surveillance ;
- l'Expert Externe en Evaluation ;
- le Dépositaire.

Les modifications proposées par la Société de Gestion en concertation avec notre Conseil de Surveillance, visent à :

(i) intégrer les modifications impératives telles que la désignation d'un dépositaire ;

(ii) bénéficier des mesures positives dans une perspective d'efficience accrue de la gestion tout en préservant le cadre de l'investissement d'origine et la gouvernance de notre Société et en encadrant celles qui pourraient ainsi présenter des risques potentiels pour notre SCPI et ses associés.

Notre Conseil a été attentif à l'extension maîtrisée de l'objet social (notamment au regard de la nature des travaux pouvant être réalisés et aux modalités de détention indirecte du patrimoine immobilier), au maintien des autorisations de cession au-delà d'un seuil annuel de 4 % et à l'évolution des conditions de rémunération de la Société de Gestion.

### Dépositaire

Dans le cadre de la mise en place de la fonction Dépositaire, notre Société de Gestion a procédé à un appel d'offres auprès de 4 établissements dépositaires de premier plan disposant des compétences et des moyens nécessaires pour réaliser cette prestation.

Cette mise en concurrence a concerné l'ensemble des fonds gérés par NAMI-AEW Europe et l'ensemble de son groupe pour bénéficier d'un effet de synergie.

A l'issue de cet appel d'offres, la proposition de SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES a été sélectionnée et sa nomination sera soumise au vote des associés lors de l'Assemblée Générale.

### Visite du patrimoine

Notre Conseil a visité le 9 octobre 2013 l'immeuble situé à Montrouge (92) - 55, rue Aristide Briand et 3-5, rue Barbès.

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

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

*Directeur Général de NAMI-AEW Europe, Monsieur Alain PIVERT a fait valoir ses droits à la retraite en 2013 après avoir consacré plus de trente ans au service des associés des SCPI. Aussi, avant de conclure, nous exprimons le souhait que la société de gestion de notre SCPI puisse transmettre à Monsieur PIVERT, au nom de l'ensemble des porteurs de parts de Laffitte Pierre, tous leurs remerciements pour la qualité, la courtoisie et le professionnalisme du dialogue qu'il a toujours su entretenir avec les épargnants et leurs représentants.*

*Pour le Conseil de Surveillance  
Monsieur Jean-Philippe Richon  
le Président du Conseil de Surveillance*

*achevé de rédigé le 14 mars 2014.*

# Comptes de l'exercice

Etat du patrimoine

44

Analyse de la variation des capitaux propres

44

Compte de résultat

45

Annexe aux comptes

47

Immobilisations locatives

51

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

51

Inventaire détaillé des placements immobiliers

52

Etat des provisions

54

Etat des créances et dettes

54

Affectation du résultat

54

## ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs bilantielles 31/12/13	Valeurs estimées 31/12/13	Valeurs bilantielles 31/12/12	Valeurs estimées 31/12/12
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions	354 306 666,00	423 822 000,00	346 992 286,21	417 617 047,00
Agencements et installations	3 584 782,55		3 699 714,19	
Immobilisations en cours	0,00		0,00	
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles	0,00		0,00	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-5 207 760,69		-5 257 985,80	
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Total I</b>	<b>352 683 687,86</b>	<b>423 822 000,00</b>	<b>345 434 014,60</b>	<b>417 617 047,00</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	706,69	706,69	706,69	706,69
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	4 929 847,86	4 929 847,86	5 447 792,83	5 447 792,83
Autres créances	20 844 780,51	20 844 780,51	18 031 318,23	18 031 318,23
Provisions pour dépréciation des créances	-749 954,89	-749 954,89	-988 243,94	-988 243,94
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	290 520,23	290 520,23	0,00	0,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	607 551,00	607 551,00	8 811 411,11	8 811 411,11
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-6 137 252,14	-6 137 252,14	-34 443 095,77	-34 443 095,77
Dettes d'exploitation	-11 427 074,52	-11 427 074,52	-12 507 649,36	-12 507 649,36
Dettes diverses	-9 162 827,06	-9 162 827,06	-8 115 722,86	-8 115 722,86
<b>Total II</b>	<b>-803 702,32</b>	<b>-803 702,32</b>	<b>-23 763 483,07</b>	<b>-23 763 483,07</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>Total III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Capitaux propres comptables</b>	<b>351 879 985,54</b>		<b>321 670 531,53</b>	
<b>Valeur estimée du patrimoine<sup>(1)</sup></b>		<b>423 018 297,68</b>		<b>393 853 563,93</b>

(1) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214-109 du code monétaire et financier.

## TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (AU 31 DÉCEMBRE 2013 EN EUROS)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - I	Autres mouvements	Situation de clôture
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	240 388 410,00			240 388 410,00
Capital en cours de souscription	1 704 070,00		20 120 170,00	21 824 240,00
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	37 981 849,51			37 981 849,51
Primes d'émission en cours de souscription	1 333 620,00		15 746 220,00	17 079 840,00
Prélèvements sur primes d'émission	-15 250 727,64		-4 269 973,98	-19 520 701,62
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	26 379 686,06		-1 287 068,45	25 092 617,61
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	1 651 664,81	1 370 755,58		3 022 420,39
<b>Résultat en instance d'affectation</b>				
<b>Résultat de la période</b>				
Résultat de la période	19 952 594,17	-19 952 594,17	22 028 240,03	22 028 240,03
Acomptes sur distribution	-18 581 838,59	18 581 838,59	-22 128 133,59	-22 128 133,59
<b>Total général</b>	<b>321 670 531,53</b>		<b>30 209 454,01</b>	<b>351 879 985,54</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT (EN EUROS)

Charges (hors taxe)	Exercice 2013		Exercice 2012	
	31/12/13	Totaux partiels	31/12/12	Totaux partiels
<b>Charges immobilières</b>		<b>11 116 002,28</b>		<b>8 517 517,89</b>
Charges ayant leur contrepartie en produits	7 106 607,99		6 213 584,29	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	224 127,19		79 819,88	
Grosses réparations	1 550 225,11		393 937,10	
Autres charges immobilières	2 235 041,99		1 830 176,62	
<b>Charges d'exploitation de la société</b>		<b>9 768 541,79</b>		<b>7 605 387,93</b>
Honoraires de gérance	3 024 142,85		2 826 983,06	
Frais d'actes et de contentieux	92 444,03		48 888,59	
Publicité, publications	107 521,91		140 200,97	
Impôts et taxes	272 885,13		116 845,47	
Autres charges d'exploitation	4 516 081,63		2 709 116,87	
Dotations aux amortissements				
Honoraires de constitution				
Honoraires d'arbitrages				
Frais d'acquisition				
Aménagements et installations				
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	255 466,24		513 352,97	
Provisions pour grosses réparations	1 500 000,00		1 250 000,00	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
<b>Charges financières</b>	982 014,02	<b>982 014,02</b>	1 341 435,75	<b>1 341 435,75</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>		<b>5 525 005,95</b>
Autres charges exceptionnelles	0,00		5 525 005,95	
Frais de fusion				
<b>Total des charges</b>	<b>21 866 558,09</b>	<b>21 866 558,09</b>	<b>22 989 347,52</b>	<b>22 989 347,52</b>
<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>22 028 240,03</b>	<b>22 028 240,03</b>	<b>19 952 594,17</b>	<b>19 952 594,17</b>
<b>Total général</b>	<b>43 894 798,12</b>	<b>43 894 798,12</b>	<b>42 941 941,69</b>	<b>42 941 941,69</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT (EN EUROS)

Produits (hors taxe)	Exercice 2013		Exercice 2012	
	31/12/13	Totaux partiels	31/12/12	Totaux partiels
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>		<b>41 840 109,12</b>		<b>36 827 141,63</b>
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	29 763 334,65		27 668 824,28	
Charges locatives facturées	3 709 343,20		3 168 156,28	
Charges contractuelles facturées	3 397 264,79		3 045 428,01	
Produits annexes	413 242,50		311 390,85	
Transfert de charges	4 556 923,98		2 633 342,21	
<b>Autres produits d'exploitation</b>		<b>2 043 980,40</b>		<b>532 737,10</b>
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	493 755,29		0,00	
Provisions pour grosses réparations	1 550 225,11		393 937,10	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges	0,00		138 800,00	
<b>Produits financiers</b>		<b>10 704,51</b>		<b>8 764,69</b>
Produits financiers	10 704,51		8 764,69	
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>4,09</b>		<b>5 573 298,27</b>
Transfert de charges	0,00		5 573 294,75	
Produits exceptionnels divers	4,09		3,52	
<b>Total des produits</b>	<b>43 894 798,12</b>	<b>43 894 798,12</b>	<b>42 941 941,69</b>	<b>42 941 941,69</b>
<b>Solde débiteur = perte</b>				
<b>Total général</b>	<b>43 894 798,12</b>	<b>43 894 798,12</b>	<b>42 941 941,69</b>	<b>42 941 941,69</b>

47/49 rue des Fauvelles  
Courbevoie (92)





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

## I • Faits significatifs

Laffitte Pierre a acquis un actif en 2013 un immeuble représentant un investissement de 9.200 K€ à Toulouse, un complément de 21 places de parking a été réalisé représentant un investissement de 378 K€. Les cessions de 3 actifs ont été réalisées pour un total de 2.870 K€. L'augmentation de capital lancée le 31 octobre 2012 est toujours en cours au 31 décembre 2013, la collecte correspondante s'élève à 38.904.080 € (prime d'émission incluse) à la clôture de l'exercice. Au titre de cette augmentation de capital, une commission de souscription, calculée sur 75 % de l'objectif de collecte atteint, a été facturée par la société de gestion pour un montant de 3 720 398,81 € HT.

## 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 DTZ Eurexi nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 20 juin 2013 pour 4 ans. Au titre de l'exercice écoulé, DTZ Eurexi a procédé à la détermination des valeurs vénales des actifs détenus.

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

- **Méthode dite "par comparaison"** : elle est réalisée en affectant un prix au m<sup>2</sup> 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, réalisé fin 2013, est établi sur la base des rapports transmis par les gestionnaires techniques des immeubles (principales sociétés d'administration de biens de la place) et couvre la période 2014/2023.

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

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

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

## 3 • Informations diverses

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2013

### 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 syndics 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 30.000.K€ d'une durée de 6 ans. Il s'agit d'un crédit revolving renouvelable trimestriellement au taux Euribor 3 mois + 235 bps pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 50 % de la marge. Le taux de couver-

ture est de 100 %. Une seconde tranche a été souscrite de 20.000 K€ au taux Euribor 3 mois + 140 bps pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 50 % de la marge.

Laffitte Pierre a souscrit un cap à 5,30%. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt et le taux de couverture est de 80 % de l'ensemble de l'emprunt.

Au 31 décembre 2013, la possibilité de tirage est de 50.000.K€, puisque aucun tirage n'a été effectué à cette date.

#### • 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 syndics 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 ouverte le 31 octobre 2012, calculée sur 75 % de l'objectif de collecte atteint, s'élève à 3.812.274,40 € 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 234.589,96 € 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 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 2.438.246,16 euros. Dans le cadre de l'emprunt, il a été donné aux banques une cession Dailly des factures et le nantissement des comptes bancaires ainsi que qu'un LTV de 15 % des actifs. Dans le cadre de l'augmentation de capital, la commission de souscription non encore facturée (en comptabilisée) au 31 décembre 2013 s'élève à 139.274,97 HT.

### Rémunération de la société de gestion

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

## 4 • Tableaux chiffrés

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

13 avenue Morane Saulnier • Vélizy (92)



Avenue Charles de Gaulle  
Neuilly sur Seine (92)



## IMMOBILISATIONS LOCATIVES (AU 31 DECEMBRE 2013 EN EUROS)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Reclassement	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	340 613 925,92	936 975,16	9 578 000,00	2 265 111,54	348 863 789,54
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	6 124 004,74	(682 619,61)	1 491,33		5 442 876,46
Agencements et aménagements	3 954 069,74	(254 355,55)	1 930,09	116 861,73	3 584 782,55
Constructions sur sol d'autrui					
Agencements et aménagements sur sol d'autrui					
Constructions en cours					
<b>Total</b>	<b>350 692 000,40</b>		<b>9 581 421,42</b>	<b>2 381 973,27</b>	<b>357 891 448,55</b>

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Récapitulation des placements immobiliers</b>				
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Bureaux	288 486 305,59	351 652 000,00	290 373 417,13	353 106 342,00
Locaux d'activités	7 520 266,03	8 750 000,00	7 520 266,03	8 610 000,00
Commerces	38 750 767,05	41 030 000,00	29 550 767,05	32 318 000,00
Complexes touristiques hôteliers	14 106 450,87	22 390 000,00	14 106 450,87	19 582 705,00
Construction sur sol d'autrui				
<b>Total</b>	<b>348 863 789,54</b>	<b>423 822 000,00</b>	<b>341 550 901,08</b>	<b>417 617 047,00</b>
<b>Agencements et aménagements</b>				
Agencements et aménagements	9 027 659,01		9 141 099,32	
Agencements et aménagements sur sol d'autrui				
<b>Total</b>	<b>9 027 659,01</b>		<b>9 141 099,32</b>	
<b>Total en euros</b>	<b>357 891 448,55</b>	<b>423 822 000,00</b>	<b>350 692 000,40</b>	<b>417 617 047,00</b>

## INVENTAIRE DETAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>BUREAUX</b>	<b>294 897 130,24</b>	<b>351 652 000,00</b>	<b>296 899 612,18</b>	<b>357 106 342,00</b>
Paris 8 <sup>ème</sup> - 40, avenue Hoche	2 820 306,82	5 800 000,00	2 820 306,82	5 570 000,00
Paris 8 <sup>ème</sup> - 32, avenue Georges V	1 410 153,41	2 200 000,00	1 410 153,41	1 980 000,00
Paris 9 <sup>ème</sup> - 20 bis, rue Lafayette	5 945 511,67	9 350 000,00	5 945 511,67	9 000 000,00
Paris 10 <sup>ème</sup> - 68, rue d'Hauteville	3 048 980,34	7 800 000,00	3 048 980,34	6 420 000,00
Paris 10 <sup>ème</sup> - 5, rue Alexandre Parodi	3 243 169,91	6 200 000,00	3 243 169,91	4 580 000,00
Paris 13 <sup>ème</sup> - 6/8, rue Oudiné	4 549 967,79	7 680 000,00	4 549 967,79	7 656 000,00
Paris 15 <sup>ème</sup> - 128, avenue Suffren	2 225 755,65	3 600 000,00	2 225 755,65	3 150 000,00
Paris 16 <sup>ème</sup> - 135, rue de la Pompe	3 125 000,00	4 800 000,00	3 125 000,00	4 250 000,00
Paris 19 <sup>ème</sup> - Le Belvédère AD - 118/130, avenue Jean Jaurès	45 000,00	85 000,00	45 000,00	122 000,00
Jouy en Josas (78) - Le Bois de Jouy - ZAC de Metz	1 576 783,85	1 500 000,00	1 576 783,85	1 520 000,00
Vélizy (78) - Le Pégoud - 161, avenue Morane Saulnier	5 823 552,46	7 150 000,00	5 823 552,46	7 600 000,00
Vélizy (78) - Le Nungesser - 13, avenue Morane Saulnier	1 366 959,57	1 267 000,00	1 366 959,57	1 579 842,00
Bièvres (91) - Parc Burospace - La Plaine de Gisy	1 737 918,80	1 750 000,00	1 737 918,80	1 650 000,00
Evry Courcouronnes (91) - Espace Europe 2	660 605,07	410 000,00	1 807 741,30	1 630 000,00
Les Ulis (91) - Courtaboeuf	1 631 204,48	1 850 000,00	1 631 204,48	1 850 000,00
Asnières (92) - 163, quai du Docteur Dervaux	18 590 000,00	15 600 000,00	18 590 000,00	18 167 500,00
Bagneux (92) - Paris Sud - 52 avenue Aristide Briand	2 439 184,28	4 150 000,00	2 439 184,28	4 310 000,00
Boulogne (92) - 74, rue du Château	2 225 755,65	3 400 000,00	2 225 755,65	3 400 000,00
Boulogne (92) - Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni	3 201 429,36	5 200 000,00	3 201 429,36	5 200 000,00
Boulogne-Billancourt (92) - Fanfan la Tulipe - Rue Fanfan la Tulipe	19 700 000,00	21 100 000,00	19 700 000,00	21 010 000,00
Boulogne-Billancourt (92) - Les Fauvelles - 47/49 rue des Fauvelles	16 575 000,00	19 000 000,00	16 575 000,00	18 950 000,00
Issy les Moulineaux (92) - Technopolis B6 - 205, rue J. J. Rousseau	3 601 707,13	6 100 000,00	3 601 707,13	5 980 000,00
Issy les Moulineaux (92) - 87/89, rue du Général Félix Eboué	2 576 388,39	3 000 000,00	2 576 388,39	2 910 000,00
Levallois-Perret (92) - 26, rue Anatole France	5 541 145,27	8 950 000,00	5 541 145,27	8 750 000,00
Malakoff (92) - 60, rue Etienne Dolet	3 898 605,20	5 850 000,00	3 898 605,20	5 480 000,00
Malakoff (92) - Place du 11 Novembre	2 303 226,45	2 050 000,00	2 303 226,45	2 590 000,00
Meudon (92) - Le Volta - 3, avenue du Maréchal Juin	2 757 410,57	2 500 000,00	2 757 410,57	2 651 000,00
Montrouge (92) - 55 avenue Aristide Briand	20 506 000,00	21 600 000,00	20 128 000,00	22 100 000,00
Neuilly sur Seine (92) - 182, avenue du Général de Gaulle	5 472 207,71	8 200 000,00	5 472 207,71	8 480 000,00
Neuilly sur Seine (92) - Avenue Charles de Gaulle	3 830 000,00	3 800 000,00	3 830 000,00	3 730 000,00
Plessis Robinson (92) - Gay Lussac - Avenue Edouard Herriot	3 057 571,52	3 300 000,00	3 057 571,52	3 170 000,00
Puteaux (92) - Tour Franklin	6 431 543,70	6 000 000,00	6 431 543,70	6 800 000,00
Puteaux (92) - Le Réaltys - 40, rue Armand	12 687 500,00	15 900 000,00	12 687 500,00	15 920 000,00
Rueil Malmaison (92) - Le Concerto - 21 avenue de Colmar	14 335 000,00	14 100 000,00	14 335 000,00	14 360 000,00
Suresnes (92) - Alfred Nobel - 65, rue Monge	3 014 679,32	4 375 000,00	3 014 679,32	4 360 000,00
Suresnes (92) - 33, rue Benoît Malon	1 463 510,57	2 700 000,00	1 463 510,57	2 600 000,00
Velizy (92) - 13, avenue Morane Saulnier	13 900 000,00	14 000 000,00	13 900 000,00	14 800 000,00
Bagnolet (93) - Le Carnot 2 - 4/6, rue Sadi Carnot	3 080 274,85	3 600 000,00	3 080 274,85	3 630 000,00
Montreuil sous Bois (93) - Le Mélès - 261, rue de Paris	2 056 533,58	3 650 000,00	2 056 533,58	3 590 000,00
Noisy le Grand (93) - Maille Nord - 9/10, Porte de Neuilly	4 680 184,83	3 600 000,00	4 680 184,83	3 590 000,00
Noisy le Grand (93) - Portes de Paris - 1/3, rue du Rempart	1 295 816,65	1 600 000,00	1 295 816,65	1 500 000,00
Cachan (94) - Bureaux de L'Aqueduc - 18, avenue Carnot	5 128 079,68	7 400 000,00	5 128 079,68	7 750 000,00
Vallauris (06) - Parc Sophia Antipolis - Chemin Saint Bernard	655 530,77	1 050 000,00	655 530,77	1 010 000,00
Aix-en-Provence (13) - Le Cézanne - Zac de la Duranne RL	1 299 196,44	1 550 000,00	1 299 196,44	1 810 000,00

## INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (SUITE)

	Exercice 2013		Exercice 2012	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Aix-en-Provence (13) - Le Décisium - 1, rue Mahatma Gandhi	1 484 648,54	1 950 000,00	1 484 648,54	2 020 000,00
Marseille (13) - Zac de Bonneveine - 82, avenue de Hambourg	4 638 371,80	4 850 000,00	4 636 880,47	4 580 000,00
Ramonville Saint-Agne (31) - Parc du Canal M4 - 3/5, rue Giotto	0,00	0,00	495 459,31	620 000,00
Toulouse (31) - 2, boulevard de Strasbourg	1 219 592,14	2 700 000,00	1 219 592,14	2 550 000,00
Toulouse (31) - Basso Cambo - rue Labrousse	1 745 909,18	1 950 000,00	1 745 909,18	1 620 000,00
Toulouse (31) - 78, chemin des Septs Deniers	800 357,34	1 300 000,00	800 357,34	1 240 000,00
Toulouse (31) - 161, chemin de Basso Cambo	2 103 796,44	2 950 000,00	2 103 796,44	2 850 000,00
Toulouse le Lac (31) - 36, rue Jacques Babinet	1 447 835,86	1 850 000,00	1 447 835,86	2 330 000,00
Toulouse-Labege (31) - ZAC de la Grande Borde	472 591,95	650 000,00	472 591,95	760 000,00
Balma (31) - 75, rue Jean Moulin	3 806 168,69	3 250 000,00	3 806 168,69	3 500 000,00
Bordeaux le Lac (33) - Bureaux du Lac - 4, rue Théodore Blanc	810 298,21	950 000,00	810 298,21	1 200 000,00
Bordeaux le Lac (33) - Bureaux du Lac - 6, rue Théodore Blanc	0,00	0,00	739 377,73	850 000,00
Bordeaux (33) - Plaza 2 - 2 place Ravezies	14 975 000,00	15 000 000,00	14 975 000,00	15 500 000,00
Mérignac (33) - Parc Kennedy - Avenue J. F. Kennedy	691 102,62	1 100 000,00	691 102,62	1 090 000,00
Mérignac (33) - Parc Château Rouquey - P.A. Rouquey Nord	478 255,27	840 000,00	478 255,27	840 000,00
Nantes (44) - Le Bois Briand - Rue de la Garde	434 479,70	620 000,00	434 479,70	640 000,00
Nantes (44) - Le Delta - 3/5, rue d'Athènes	533 571,56	800 000,00	533 571,56	960 000,00
Lilles (59) - 87, rue Nationale	777 489,99	1 150 000,00	777 489,99	1 140 000,00
Villeneuve d'Ascq (59) - Boulevard de Mons	2 351 384,85	2 650 000,00	2 351 384,85	2 740 000,00
Villeneuve d'Ascq (59) - Technoparc des Prés - 33, allée Lavoisier	518 326,66	750 000,00	518 326,66	755 000,00
Lyon 3 <sup>ème</sup> - Le Gemellyon - 59, boulevard Vivier Merle	4 144 117,84	6 375 000,00	4 144 117,84	6 360 000,00
Lyon 3 <sup>ème</sup> - Le Bonnel - 20, rue de la Villette	12 722 496,00	13 650 000,00	12 722 496,00	13 485 000,00
Saint-Didier au Mont d'Or (69) - 2, rue Claude Chappe	1 435 000,00	2 350 000,00	1 435 000,00	2 470 000,00
Saint-Priest (69)	4 791 983,86	3 800 000,00	4 791 983,86	4 200 000,00
Saint-Priest (69) - 284 avenue Alexandre Borodine	7 000 000,00	5 400 000,00	7 000 000,00	5 650 000,00
<b>LOCAUX D'ACTIVITÉ</b>	<b>7 620 536,00</b>	<b>8 750 000,00</b>	<b>7 618 605,91</b>	<b>8 610 000,00</b>
Villejuif (94) - Parc Epi d'Or - 24/32, avenue de l'Epi d'Or	3 040 605,91	4 300 000,00	3 040 605,91	4 130 000,00
Mions (69) - Bâtiments A et B - 9, rue Vaucanson	3 081 930,09	3 150 000,00	3 080 000,00	3 180 000,00
Mions (69) - Bâtiment H - 2, rue Vaucanson	1 498 000,00	1 300 000,00	1 498 000,00	1 300 000,00
<b>COMMERCES</b>	<b>38 767 258,85</b>	<b>41 030 000,00</b>	<b>29 567 258,85</b>	<b>32 318 000,00</b>
Paris 14 <sup>ème</sup> - C. C. Maine-Montparnasse - 33, avenue du Maine	1 029 030,87	2 250 000,00	1 029 030,87	2 230 000,00
Carrières sur Seine (78) - avenue du Maréchal Juin	17 016 491,80	14 900 000,00	17 016 491,80	15 730 000,00
Mulhouse (68) - Cour des Maréchaux	4 764 031,79	7 200 000,00	4 764 031,79	6 975 000,00
Courchevel (73) - Mercure - Le Jardin Alpin	823 224,69	1 400 000,00	823 224,69	1 350 000,00
Rouen (76) - 2/6, rue du Général Leclerc	434 479,70	530 000,00	434 479,70	533 000,00
Mantes la Jolie (78) - Rue Gambetta	5 500 000,00	5 500 000,00	5 500 000,00	5 500 000,00
Toulouse (31) - 19 rue d'Alsace-Lorraine	9 200 000,00	9 250 000,00	0,00	0,00
<b>COMPLEXES TOURISTIQUES HÔTELIERS</b>	<b>16 606 523,46</b>	<b>22 390 000,00</b>	<b>16 606 523,46</b>	<b>19 582 705,00</b>
Aix en Provence (13) - Le Roy René - 24, boulevard du Roi René	4 192 347,98	7 590 000,00	4 192 347,98	6 282 705,00
Morzine (74) - Avoriaz 1800	12 414 175,48	14 800 000,00	12 414 175,48	13 300 000,00
<b>Total en euros</b>	<b>357 891 448,55</b>	<b>423 822 000,00</b>	<b>350 692 000,40</b>	<b>417 617 047,00</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2013 (EN EUROS)

Provisions	Au 31.12.2012	Dotations	Reprises	Au 31.12.2013
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Grosses réparations	5 257 985,80	1 500 000,00	1 550 225,11	5 207 760,69
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances douteuses	988 243,94	255 466,24	493 755,29	749 954,89
<b>Total</b>	<b>6 246 229,74</b>	<b>1 755 466,24</b>	<b>2 043 980,40</b>	<b>5 957 715,58</b>

## ETAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DECEMBRE 2013 (EN EUROS)

Créances		Dettes	
		Dépôts reçus	5 085 936,39
Créances locataires	1 640 724	Banque	957 795,47
Charges locatives	3 289 123	Emprunt	0,00
Charges contractuelles	0	Intérêts courus sur emprunt	93 520,28
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>4 929 848</b>	<b>Dettes financières</b>	<b>6 137 252,14</b>
Créances fiscales	421 719	Locataires créditeurs	147 242,17
Fournisseurs débiteurs	15 445	Provisions charges locatives	10 338 240,69
Syndics	11 651 750	Gérants	0,00
Autres débiteurs	8 755 867	Fournisseurs	444 545,70
<b>Autres créances</b>	<b>20 844 781</b>	Dettes fiscales	497 045,96
Provisions pour locataires douteux	-749 955	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>11 427 074,52</b>
Provisions pour dépréciation des créances	-749 955	Associés	6 291 360,96
		Autres créditeurs	2 871 466,10
		<b>Dettes diverses</b>	<b>9 162 827,06</b>
<b>Total général</b>	<b>25 024 673</b>	<b>Total général</b>	<b>26 727 153,72</b>

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2012 (EN EUROS)

Affectation		Origine	
Résultat distribué	18 581 838,59	Report à nouveau de l'exercice précédent	1 651 664,81
Montant mis en report à nouveau	3 022 420,39	Résultat de l'exercice 2012	19 952 594,17
<b>Total</b>	<b>21 604 258,98</b>	<b>Total</b>	<b>21 604 258,98</b>



# Rapports du Commissaire aux Comptes

## RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS, EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

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 2013, sur :*

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

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

### 1. Opinion sur les comptes annuels

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

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

### 2. Justification des appréciations

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

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

- Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nos travaux relatifs aux valeurs estimées présentées dans les états financiers ont consisté à en vérifier la concordance avec celles

issues du rapport de l'expert indépendant nommé par votre assemblée générale.

- En ce qui concerne les provisions pour grosses réparations constituées sur la base d'un plan d'entretien, tel que décrit dans la note 3 de l'annexe intitulée "Informations diverses", nos travaux ont notamment consisté à vérifier la concordance entre les estimations issues du plan d'entretien des immeubles élaboré par la société de gestion et les provisions constituées.

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

### 3. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Paris La Défense, le 14 mai 2014  
KPMG Audit - Département de KPMG S.A.  
**Pascal Lagand, Associé**

## RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES, EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2013

Aux associés,

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

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

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

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

### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous avons été avisés des conventions suivantes.

#### Avec la société de gestion NAMI-AEW Europe

Votre société verse une commission sur les arbitrages soumise annuellement au vote de l'assemblée générale.

Cette commission s'élève à 2,5 % hors taxes du prix de vente des actifs immobiliers, 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, cette commission d'arbitrage serait ramenée à 1,25 % hors taxes.

Il vous est proposé de renouveler cette autorisation jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2014.

### Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

#### Avec la société de gestion NAMI-AEW Europe

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

- Une commission de souscription de 10,17 % toutes taxes incluses, du produit de chaque souscription prime d'émission incluse, pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8,671 % toutes taxes incluses (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;

- à hauteur de 1,25 % hors taxes, soumis à TVA, soit 1,495 % toutes taxes comprises à la recherche des investissements.

A ce titre, votre société a comptabilisé pour l'exercice 2013 une commission de souscription de 3 720 398,81 euros. Ce montant, prélevé sur la prime d'émission, correspond à 75 % de la collecte envisagée pour l'augmentation de capital ayant débuté en novembre 2012. Par ailleurs, il figure en hors bilan un montant de 139 274,97 euros correspondant à la commission sur la quote-part des souscriptions reçues en 2013 au-delà de ces 75 %.

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

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2013 s'élève à 3 024 142,85 euros.

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

A ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée en 2013.

- Une commission d'intervention représentant 6,578 % toutes taxes incluses, du montant de l'acquisition (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts), pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée.

A ce titre, aucune charge n'a été comptabilisée en 2013.

#### Avec la société de gestion NAMI-AEW Europe

- Au terme d'une décision approuvée lors de l'assemblée générale du 20 juin 2013, votre société verse à la société de gestion la rémunération suivante :

Une commission d'arbitrage de 2,5 % hors taxes du prix de vente des actifs immobiliers, 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, cette commission d'arbitrage serait ramenée à 1,25% hors taxes.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges en 2013 s'élève à 111 350 euros.

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

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

Le montant de cette commission est nul en 2013.

Paris La Défense, le 14 mai 2014  
KPMG Audit - Département de KPMG S.A.  
Pascal Lagand, Associé

# Ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 26 juin 2014

## 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 2013.
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
3. Distribution au titre des plus-values immobilières.
4. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux Comptes relatif aux conventions soumises à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier.
5. Présentation de la valeur comptable déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
6. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
7. Présentation de la valeur de reconstitution, déterminée par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice.
8. Quitus à la Société de Gestion.
9. Approbation du versement à la Société de Gestion d'une commission d'arbitrage.
10. Autorisation de cession d'actifs immobiliers.
11. Nomination de membres du Conseil de Surveillance.
12. Nomination du Dépositaire.
13. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

## A titre Extraordinaire

14. Modification de l'article 2 des statuts.
15. Modification de l'article 13 des statuts.
16. Modification de l'article 19 des statuts.
17. Modification de l'article 21 des statuts.
18. Modification de l'article 22 des statuts.
19. Création d'un nouvel article 29 des statuts relatif à l'Expert Externe en Evaluation.
20. Création d'un nouvel article 30 des statuts relatif au Dépositaire.
21. Modifications formelles et adoption des nouveaux statuts articles par articles.
22. Questions diverses.

# Résolutions soumises à l'assemblée générale du 26 juin 2014

## 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 2013.

### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 22 028 240,03 euros telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 25 050 660,42 euros, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 3 022 420,39 euros, il convient de répartir aux associés une somme de 22 128 133,59 euros, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 2 922 526,83 euros.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 20,52 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 0,0340 euro par part, prélevé sur le compte plus-values. Pour les parts dont la propriété est démembrée, cette somme sera versée aux nu-proprétaires.

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 réalisés en 2013, soit 0,0340 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 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de la valeur nette comptable qui ressort à 351 879 985,54 euros, soit 308,65 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 423 018 297,68 euros, soit 371,05 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 500 139 436,83 euros, soit 438,70 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 2013.

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, 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 prin-

cipal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage serait fixé à 1,25 % HT.

### Dixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, autorise la Société de Gestion à procéder aux charges et conditions qu'elle jugera convenables à la cession des actifs suivants :

- MALAKOFF G.CRIE,
- ROUEN - REPUBLIQUE,
- TOULOUSE - LE LAC TABAR,
- NOISY LE GRAND-PORTES PARIS,
- NOISY LE GRAND-MAILLE NORD 3,
- NANTES - IMMEUBLE LE CHENE,
- LES ULIS - LE BENARES,
- TOULOUSE - BASSO CAMBO,
- BOULOGNE GALLIENI,
- 182 AV. CHARLES DE GAULLE.

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 2018.

### Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de Surveillance (soit 6), décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de Surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, les 5 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
M. Patrick JEAN			
M. Jean-Philippe RICHON			
M. Hugues THIBAUT DE MENONVILLE			
M. Jean VILLEMENOT			
SURAVENIR représenté par M. Bernard LE BRAS			

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

### Douzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires,

connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires applicables modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de nommer SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES en qualité de dépositaire de la SCPI pour une durée indéterminée.

### Treizième 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

### Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires applicables modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de modifier l'objet social de la SCPI.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 2 des statuts comme suit :

#### “Article 2 - Objet

La Société a pour objet :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ;

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Il est précisé à cet égard que, pour la réalisation des travaux de construction ou de reconstructions d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, celle-ci devra impérativement conclure, ou faire conclure par la société propriétaire des immeubles concernés dès lors qu'elle est contrôlée dans les conditions définies ci-après, un contrat de promotion immobilière conforme aux dispositions des articles 1831-1 et suivant du Code civil avec un professionnel de la construction immobilière agissant en qualité de promoteur.

La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en

vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

Dans ce cadre et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société peut détenir :

- à titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ;
- à titre accessoire :
  - des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la Société dans la limite de 17 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ;
  - des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 3 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Etant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.

Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.

Il est, par ailleurs, fait renvoi à la note d'information de la SCPI pour la définition de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ainsi que pour les modalités de calcul des ratios indiqués ci-dessus.

La Société peut également détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.”

## Quinzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n°2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de prévoir une durée de vie d'un an pour les ordres de vente de parts de la SCPI.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 13 des statuts comme suit :

### “Article 13 - Cession de parts sociales

#### 1) CESSION ENTRE VIFS

##### A - ORGANISATION DU MARCHE DES PARTS

Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société. Le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et

de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

La durée de validité d'un ordre de vente est de douze mois. L'associé ayant donné ou transmis l'ordre doit être préalablement informé de ce délai, qui peut être prorogé de douze mois maximum sur demande expresse dudit associé.

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers. La Société de Gestion garantit la bonne fin de ces transactions.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre mentionné au I représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. De telles cessions sont réputées conformes à l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

L'inscription de tout ordre d'achat de parts formulé par une personne étrangère à la Société ne peut se faire qu'avec l'agrément de la Société de Gestion. L'agrément résulte, soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse et de l'inscription de l'ordre. Les décisions ne sont pas motivées.

#### B – CESSION DE GRE A GRE

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession à un conjoint, ascendant ou descendant, les parts ne peuvent être cédées à des personnes étrangères à la Société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

Cet agrément résulte soit d'une notification (lettre recommandée avec accusé de réception), soit du défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la demande. Les décisions ne sont pas motivées.

Si le cessionnaire présenté n'est pas agréé, la Société est tenue d'acquiescer ou de faire acquiescer les parts dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la Société en vue d'une réduction du capital. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843-4 du Code civil.

Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément

ment serait considéré comme donné. Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

Si la Société de Gestion a donné son agrément à un projet de nantissement de parts selon les formalités prévues ci-dessus, ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties, selon les dispositions de l'article 2078, alinéa 1 du Code civil, à moins que la Société ne décide, après la cession, le rachat sans délai des parts en vue de réduire son capital.

## 2) TRANSMISSION PAR DECES

En cas de décès d'un associé, la Société continue entre les associés survivants et les héritiers et ayants-droit de l'associé décédé et éventuellement son conjoint survivant.

Les héritiers, ayants-droit et conjoint devront justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou l'extrait d'un intitulé d'inventaire.

L'exercice des droits attachés aux parts sociales de l'associé décédé est subordonné à la production de cette justification, sans préjudice du droit, pour la Société de Gestion, de réquerir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision, les héritiers ou ayants-droit des associés décédés sont tenus de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun.

## 3) INTERDICTION DES SCELLES ET D'IMMIXTION

Les héritiers, ayants-droit et conjoint, ainsi que les créanciers d'un associé ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition de scellés sur les biens et papiers de la Société, en demander la licitation ou le partage, ou s'immiscer d'aucune manière dans les actes de son administration."

### Seizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de modifier les pouvoirs de la société de gestion de la SCPI.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 19 des statuts comme suit :

#### “Article 19 - Pouvoirs de la Société de Gestion

La Société de Gestion assume sous sa responsabilité la gestion de la Société.

Elle est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir

en toutes circonstances au nom de la Société et pour faire toutes opérations nécessaires, dans les limites de l'objet social et des pouvoirs expressément prévus par la loi aux autres organes de la Société.

La Société de Gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs:

- administrer la Société et, le cas échéant, les sociétés dans lesquelles la Société détient des participations et les représenter vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- commercialiser les parts de la Société ; à cet effet, obtenir tout agrément nécessaire de l'Autorité des Marchés Financiers, préparer et réaliser les augmentations de capital ;
- agréer tout nouvel associé dans les conditions prévues à l'article 13 ;
- autoriser le nantissement des parts sociales ;
- acquérir et céder tous immeubles et toutes parts de sociétés civiles immobilières dans le cadre de l'objet de la Société et dans les limites et conditions figurant ci-après, signer les actes d'acquisition et d'arbitrage, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire
- gérer les immeubles sociaux et, notamment, consentir tous baux, pour la durée et aux prix, charges et conditions qu'elle juge convenables ;
- faire ouvrir, au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissements de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, ou comptes d'avances sur titres, tous comptes courants postaux, donner tous ordres de blocage ou déblocage des fonds en banques ; créer, signer, émettre, endosser et acquitter tous chèques et ordres de virement pour le fonctionnement de ces comptes ;
- encaisser toutes sommes dues à la Société et payer toutes celles qu'elle pourrait devoir ;
- gérer les liquidités de la Société ;
- embaucher et révoquer tout employé ;
- contracter toutes assurances aux conditions qu'elle avise, et notamment souscrire les assurances responsabilité civile propriétaire d'immeubles ;
- retirer auprès de toute entreprise postale toutes lettres et tous paquets envoyés en recommandé ;
- décider et faire exécuter tous travaux relatifs aux immeubles sociaux dans le cadre de l'objet de la Société et arrêter à cet effet, tous devis et marchés ;
- procéder à l'évaluation des actifs détenus par la Société sur la base de l'évaluation réalisée par l'Expert Externe en Evaluation régulièrement désigné ;
- exercer toutes actions judiciaires tant en demande qu'en défense ;
- arrêter les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales des associés, statuer sur toutes

propositions à leur faire et arrêter leur ordre du jour ;

- convoquer les Assemblées Générales des associés et exécuter leurs décisions ;
- représenter la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles elle détient une participation ; à cet effet, participer et voter aux dites assemblées générales, conseils et comités, et signer tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents ;
- faire tous actes nécessaires et prendre toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de Gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société au-delà d'un plafond annuel de 4 % de la dernière valeur d'expertise déterminée par l'Expert Externe en Evaluation des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la Société ;
- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).

En outre, dans tous les contrats relatifs à des emprunts passés par la Société, la Société de Gestion devra, sous sa responsabilité personnelle, obtenir des prêteurs une renonciation expresse à leur droit d'exercer une action contre les associés personnellement, de telle sorte qu'ils ne pourront exercer d'actions et de poursuites que contre la Société et sur les biens lui appartenant.”

## Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de modifier les rémunérations de la société de gestion de la SCPI.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 21 des statuts 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 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 10,171 % 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°-e 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 1,50 % 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 et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant 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 (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales).

La Société de Gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société et par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant.

- pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixé à 2,5 % H.T. du prix de vente net



vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la Société, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

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

- pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, hors travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision sur grosses réparation : une commission relative aux travaux pourra être facturée par la Société de Gestion.

Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés contrôlées par la Société, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser le taux fixé ci-avant.

- 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 91,16 euros TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts) (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> 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 6,578 % TTI du montant de l'acquisition (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e 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.

Les pourcentages et les sommes, visés au présent article, de convention expresse, pourront être modifiés par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés."

## Dix-huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de modifier les conditions de nomination des membres du Conseil de Surveillance de la SCPI.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 22 des statuts comme suit :

### “Article 22 - Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le Conseil est composé de sept membres au moins et de dix sept membres au plus, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur 75 ans.

En cas de vacance par décès ou par démission, d'un ou de plusieurs des membres du Conseil de Surveillance, ce Conseil peut être amené à procéder à des nominations à titre provisoire.

Ces nominations sont soumises à la ratification de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, ne demeure en fonction que pendant la période restant à courir du mandat de son prédécesseur.

A défaut de ratification, les délibérations prises et les actes accomplis antérieurement par le Conseil n'en demeurent pas moins valables.

Lorsque le nombre de membres du Conseil de Surveillance est devenu inférieur au minimum légal, la Société de Gestion doit convoquer immédiatement l'Assemblée Générale Ordinaire en vue de compléter l'effectif du Conseil de Surveillance.

Si le Conseil de Surveillance néglige de procéder aux nominations requises ou si l'Assemblée n'est pas convoquée, toute personne autorisée peut demander en justice la nomination d'un mandataire chargé de convoquer l'Assemblée Générale à l'effet de procéder aux nominations ou de ratifier des nominations provisoires.”

### Dix-neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de supprimer les dispositions de l'article 28 des Statuts concernant l'expert immobilier de la SCPI et de créer un nouvel article 29 des statuts intitulé “expert externe en évaluation” et rédigé comme suit :

#### “Article 29 - Expert externe en évaluation

Un Expert Externe en Evaluation est nommé sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour cinq ans après acceptation par l'Autorité des Marchés Financiers de sa candidature.

A cet égard, une convention est passée entre l'Expert Externe en Evaluation et la SCPI ; conformément à la réglementation, cette convention définit la mission de l'Expert Externe en Evaluation et détermine les termes de sa rémunération.

Ledit Expert Externe en Evaluation apprécie la valeur vénale des immeubles et des droits réels détenus directement ou indirectement par la Société et par les sociétés contrôlées par la Société (au sens de l'article R 214-156 13° du Code monétaire et financier).

Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les cinq ans. La valeur vénale mentionnée à l'alinéa précédent est actualisée par l'expert chaque année.”

### Vingtième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 et les textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide de créer un nouvel article 30 des statuts intitulé “dépositaire” et rédigé comme suit :

#### “Article 30 - Dépositaire

Un Dépositaire unique ayant son siège social en France est nommé, sur proposition de la Société de Gestion par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés pour une durée indéterminée.

Les conditions de sélection du Dépositaire proposé doivent faire l'objet d'un rapport préalable au Conseil de Surveillance.

Le Dépositaire exerce les missions qui lui sont dévolues par le Code monétaire et financier et la réglementation AMF.”

### Vingt-et-unième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, connaissance prise des nouvelles dispositions issues de l'ordonnance n° 2013-676 du 25 juillet 2013 et des textes réglementaires modifiant le cadre juridique de la gestion d'actifs, décide :

(i) de modifier, sous réserve de l'adoption des deux résolutions précédentes, les articles 29 à 42 des statuts en les renumérotant de 31 à 44, et de procéder à diverses modifications de forme ;

(ii) de modifier les références aux textes législatifs et réglementaires applicables aux SCPI figurant dans les Statuts.

Par conséquent, l'Assemblée Générale adopte article par article, puis dans son ensemble, le texte des statuts de la SCPI ainsi modifié.

# Organes de la SCPI Laffitte Pierre au 31 décembre 2013

## **Société de gestion NAMI-AEW Europe**

Directeur Général	Monsieur Serge BATAILLIE
Directeur Général délégué	Monsieur Philippe AGENIS NEVERS
Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne	Madame Valérie LAUMET

## **Conseil de Surveillance**

### **Membres**

Monsieur Martial FOUQUES
Monsieur Michel AVANESSOFF
Monsieur Jacques BAUDRILLARD
Monsieur Alain BOURDEAU
Monsieur Patrick JEAN
Monsieur Jean-Louis ROY
Monsieur Hugues THIBAUT de MENONVILLE
Monsieur Jean VILLEMENOT
Monsieur Jérôme JUDLIN
Monsieur Serge BLANC
Monsieur Jean-Philippe RICHON
Monsieur Pierre BRONDINO
SPIRICA représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON
SCI BPJC représentée Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
PREPAR VIE représentée par Monsieur Gilles ZAWADZKI

## **Commissaires au comptes**

Titulaire	KPMG AUDIT
Suppléant	KPMG AUDIT FS II

## **Expert externe en évaluation**

DTZ EUREXI

## **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 (au 31 janvier 2014) : 268 437 370 euros.

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

RCS Paris 434 038 535.

TVA n° FR 33434038535.

### **Société de gestion : NAMI - AEW Europe.**

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 9 février 2010 sous le n° GP 10000007.

Capital social : 4 134 660 euros.

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

RCS Paris 513 392 373.

Téléphone 01 78 40 33 00.

Téléphone service clients 01 78 40 33 03.

Fax 01 78 40 66 24.

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

[infoscpi@namiaewurope.com](mailto:infoscpi@namiaewurope.com)