

SCPI Laffitte Pierre

Rapport annuel Exercice 2010

VISION FUTURE
Société de la Pierre par Pierre

LE BONNEL 20

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



R

é d i t o r i a l

R

Après plusieurs années de croissance régulière, les revenus distribués aux associés ont légèrement reculé en 2010. Cela s'explique par un contexte économique incertain et par la vacance d'actifs importants en cours d'arbitrage.

O

L'impact décalé de cet environnement économique sur le marché de l'immobilier d'entreprise, notamment pour certains actifs détenus par votre société, nous conduit à anticiper en 2011 un résultat du même ordre qu'en 2010.

+

Toutefois, il convient de rappeler les performances de Laffitte Pierre depuis sa création en 2001 : le revenu par part est passé de 17,60 € en 2001 à 20,50 € pour 2010, soit un accroissement de 16,5 %.

Par ailleurs, il convient de souligner les atouts de Laffitte Pierre sur le moyen / long terme :

- un patrimoine diversifié composé de 83 immeubles ou parties d'immeubles représentant au 31/12/2010 une valeur de 343 627 392 € loués à 230 locataires ;
- une stratégie de modernisation et d'amélioration

É

de la qualité du patrimoine engagée depuis le début des années 2000 ; cette orientation se traduit par des arbitrages et le réinvestissement des capitaux dans des immeubles de taille unitaire plus élevée, détenus en pleine propriété et présentant des caractéristiques techniques conformes aux attentes du marché locatif. Ainsi, en 2010, les cessions réalisées représentent plus de 20 M€. Les investissements ont pour leur part représenté 32 490 000 €.

Dans une conjoncture marquée par la volatilité des marchés financiers et les préoccupations des épargnants en terme de retraite, les investisseurs ont privilégié le placement "pierre" ; en témoignent le dynamisme du marché secondaire des parts et la progression du prix d'échange des parts de 290 € au 31 décembre 2009 à 366,10 € au 31 décembre 2010.

Dans ce contexte, nous envisageons de relancer la collecte pour saisir de opportunités de marché et ainsi accélérer la stratégie de modernisation du patrimoine pour tenir compte de l'impact des nouvelles normes environnementales.



Rapport de la Société de Gestion

4

Rapport du Conseil de Surveillance

32

Comptes de l'exercice

35

Rapports du Commissaire aux Comptes

47

Résolutions

49

Rapport de la Société de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte à caractère Ordinaire et Extraordinaire afin de vous présenter les comptes de l'exercice 2010 de votre Société Laffitte Pierre et vous rendre compte de notre gestion durant cet exercice.

Nous vous proposons d'examiner successivement :

- la conjoncture immobilière,
- la composition du patrimoine immobilier,
- la gestion du patrimoine immobilier locatif,
- les résultats de l'exercice 2010,
- 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,
- le changement au sein du Commissaire aux Comptes titulaire,
- l'organisation du dispositif de contrôle interne de NAMI-AEW Europe,
- l'application de la Directive MIF par NAMI-AEW Europe,
- le projet d'augmentation du capital social,
- les différents projets de modifications des Statuts afin de les mettre en conformité avec la réglementation,
- 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.



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



13, avenue Morane Saulnier
Vélizy (78)

Conjoncture immobilière*

Avec près de 12 milliards d'euros investis, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une augmentation de 40 % comparativement à 2009. Le 4^{ème} trimestre a été particulièrement dynamique avec plus de 4,8 milliards d'euros d'engagements.

Le retour des capitaux sur le marché immobilier s'est illustré par une progression des grandes opérations. Les transactions supérieures à 100 millions d'euros ont augmenté de près de 75 % entre 2009 et 2010. Les bureaux restent privilégiés par les investisseurs avec 64 % des engagements ; les commerces représentent pour leur part 23 % des investissements en France. Compte tenu de la forte concurrence sur les actifs sécurisés, les taux de rendement ont fortement diminué de 0,5 à 1 % au cours de l'année 2010. Cette diminution ne concerne toutefois que les actifs sécurisés situés dans les quartiers d'affaire reconnus. Le dynamisme des investissements s'explique notamment par l'amélioration du marché locatif.

Le marché des bureaux en Ile-de-France s'achève en 2010 sur un volume de demande placée de 2 160 500 m² proche de la moyenne sur 10 ans... et au niveau de 2005 ! Soit une progression de 15 % en un an. Le marché francilien a été animé, entre autres, par la demande des grandes entreprises désireuses de regrouper leurs effectifs et de réaliser ainsi des économies en rationalisant leurs espaces. L'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France, stable depuis un an, représente 3,6 millions de m², soit un taux de vacance de 7 %. Les loyers "prime" des bureaux d'Ile de France ont été confortés. Dans l'ensemble, le schéma d'un marché de l'offre à deux vitesses se confirme. L'offre neuve trouve rapidement preneur,

tandis que l'offre de seconde main peine davantage à s'écouler, notamment dans les secteurs les moins recherchés (périphéries Nord et Est de l'Ile de France).

Le premier semestre 2010 a été actif en régions (+ 27 % de demande placée par rapport au premier semestre 2009) mais à relativiser compte tenu de la faiblesse des chiffres du semestre 2009 ainsi que de la prédominance du secteur public. La demande du secteur public portant sur des surfaces importantes, a ainsi permis ponctuellement au marché de se stabiliser. Les petites et moyennes surfaces restent demandées. La part des bureaux neufs au sein de la demande placée a été de 40 %. L'année 2010 devrait avoir enregistré entre 1 et 1.1 million de m² de demande placée. La stabilité des loyers est liée aux avantages commerciaux importants accordés aux utilisateurs. Toutefois, ce phénomène devrait diminuer avec la raréfaction croissante de l'offre neuve.

S'agissant des commerces, il faut noter que la rareté de l'offre proposée sur des emplacements de premier choix en ville a permis de relever les valeurs locatives "prime" à leurs niveaux de 2008. Concernant les emplacements n°1 bis, les loyers se maintiennent grâce notamment à la demande croissante des enseignes alimentaires. En revanche, pour les emplacements n° 2, le repli des valeurs locatives est plus marqué. Avec la crise, les bailleurs de centres commerciaux ont souvent été plus conciliants en mettant en place des loyers progressifs en échange de plus longues durées. Les loyers des parcs d'activités commerciales ont évolué de façon similaire. Les valeurs locatives "prime" sont restées stables en 2010, et s'établissent en moyenne entre 140 et 170 €/m²/an.

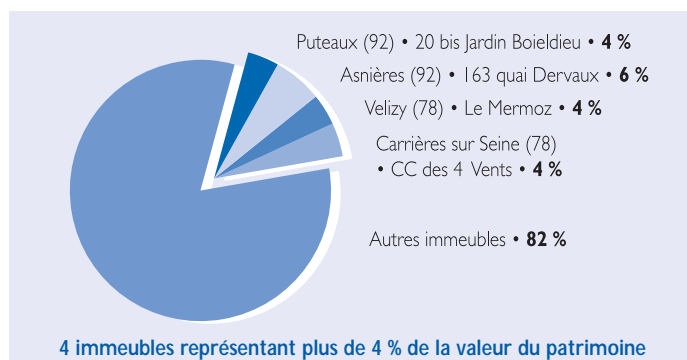
* Source : AEW Europe Research & Strategy.

Composition du patrimoine immobilier locatif

Les chiffres clés au 31 décembre 2010

Cessions réalisées en 2010	7	18 942 m ²	20 100 000 €
Acquisitions réalisées en 2010	2	8 829 m ²	32 490 000 €
Patrimoine en m² (surfaces pondérées)		139 377 m²	343 627 392 €
Nombre d'immeubles	83		
En pleine propriété	33	76 444 m ²	143 867 392 €
En copropriété	50	62 933 m ²	199 760 000 €
A Paris	10	9 604 m ²	46 675 000 €
En région parisienne	34	67 857 m ²	189 968 003 €
En province	39	61 916 m ²	106 984 389 €

Division des risques immobiliers



Répartition du patrimoine immobilier en pourcentage de la valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2010

	Bureaux	Locaux commerciaux	Locaux d'activité	Locaux hôteliers et divers	Total
Paris	13,01	0,58	-	-	13,58
Région parisienne	49,65	4,45	1,18	-	55,28
Province	21,59	2,63	1,45	5,46	31,13
Total	84,25	7,66	2,63	5,46	100,00

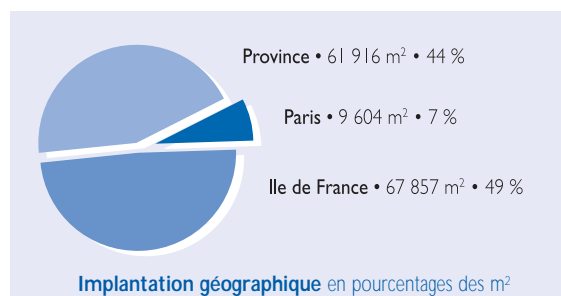
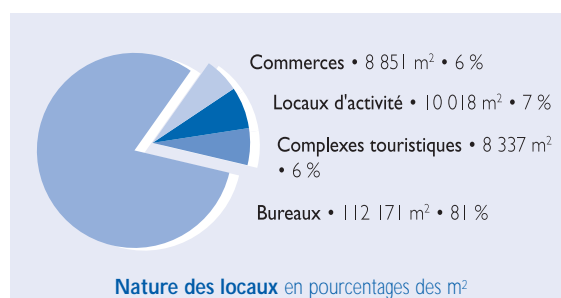
Laffitte Pierre est propriétaire de 83 immeubles d'une surface totale de 139 377 m² pour une valeur d'expertise de 343 627 392 euros, soit une moyenne de 1 679 m² et de 4 140 089 euros par actif contre 1 698 m² et 3 611 640 euros par actifs en 2009.

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 (84,25 % en valeur), de commerces, de locaux d'activité et de locaux hôteliers, situés à Paris, région parisienne et en province soit une proportion proche du marché français de l'investissement en immobilier d'entreprise.

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

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



La politique d'arbitrage et d'investissement

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

- recentrage sur des immeubles de bureaux de taille unitaire importante, situés en Ile de France et sur les principales métropoles régionales (Lille, Lyon et région Rhône-Alpes, Aix-Marseille, Bordeaux et Toulouse) répondant à la demande locative actuelle et présentant des potentialités de plus-values sur le long terme ; les deux acquisitions de l'exercice détaillées en page 9 s'inscrivent dans ce cadre,
- accroissement de la quote-part des locaux commerciaux pour rapprocher le pourcentage détenu de la quote-part moyenne dans le marché d'investissement immobilier (environ 10 %),
- cession de lots de copropriété d'immeubles et d'immeubles anciens, peu fonctionnels ou obsolètes, nécessitant

des travaux importants dont la rentabilité future serait incertaine ; les différents arbitrages de l'exercice qui représentent cette année un montant significatif témoignent de l'accélération de la stratégie d'adaptation du patrimoine pour tenir compte des normes environnementales,

- saisie des opportunités du marché afin de valoriser les actifs.

Arbitrages d'immeubles

Cessions intervenues en 2010

Conformément aux autorisations obtenues en assemblée générale des associés, 7 actifs ont été cédés au cours de l'exercice 2010, le plus souvent à des valeurs supérieures aux valeurs d'expertise au 31/12/2009 en dépit d'un marché immobilier plus disputé pour la typologie des actifs cédés. En effet, ces actifs ont été généralement cédés à des acquéreurs utilisateurs, segment du marché qui permet d'obtenir des prix supérieurs.

Cessions intervenues en 2010					
Adresse	Surface par lot ou total en m ²	Dernière valeur d'expertise en € HD	Date de signature acte authentique	Montant en e HD	Ecart / valeur d'expertise en €
Rue Maxime Gorki 94800 Villejuif	450	595 000	04/03/2010	680 000	+ 85 000
Rue Paul Bert 92240 Malakoff	9 929	8 200 000	07/05/2010	9 760 000	+ 1 560 000
Rosny - 118 av. du Gal de Gaulle 93110 Rosny sous Bois	5 257	4 100 000	10/06/2010	4 500 000	+ 400 000
Buropole - Bât. B Elsa Triolet 13000 Marseille	1 005	1 350 000	17/06/2010	1 300 000	- 50 000
83, avenue Maurice Bertheaux 78300 Poissy	860	1 400 000	28/06/2010	1 700 000	+ 300 000
Le Galaxie - 75-85, rue de la Villette 69003 Lyon	1 036	1 450 000	01/07/2010	1 550 000	+ 100 000
Le Fontenoy - 96, bd Vivier Merle 69003 Lyon (partie)	405	600 000	16/11/2010	610 000	+ 10 000

Soit au total une surface de 18 942 m² pour un prix global de cession de 20 100 000 € hors droits faisant ressortir un écart positif par rapport à la dernière valeur d'expertise de 11,97 %.

La cession de l'immeuble situé rue Paul Bert à Malakoff (92240) fait ressortir un écart significatif par rapport à la valeur d'expertise, alors même que cet actif aurait nécessité des travaux importants. Ces conditions ont pu être obtenues compte tenu du développement d'une opération complexe qui a permis de céder cet actif bénéficiant d'un permis de construire.

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 0,38 euro par part.

Une résolution spécifique vous est soumise en vue de décider de la répartition entre les associés, d'un montant de 0,38 euro 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.

Par ailleurs, dans la mesure où le programme d'arbitrage porte sur des immeubles vacants afin de les céder à des acquéreurs utilisateurs, ou dans le cadre d'opérations de valorisation telles que celles de Malakoff, il nous paraît pertinent de proposer une partie des plus-values dégagées au titre de ces cessions pour compenser la perte de revenus locatifs, soit 3 € par part.

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 :

- 32, avenue Georges V à Paris 8^{ème},
- Le Belvédère - 118-130, av. Jean-Jaurès à Paris 19^{ème},
- le Nungesser - 13, avenue Morane Saulnier à Vélizy (78),
- Mercure - Le Jardin Alpin à Courchevel (73),
- 2-6, avenue rue du Général Leclerc à Rouen (76),
- Le Hastings - Rue du 74^{ème} R.I. à Rouen (76),
- ZAC de la Grande Borde Labège Toulouse (31),
- 17, avenue du granier Meylan les Bealières (38),

- 315, rue Giotto Ramonville Saint Agné (31),
- Antelia 3 - La plaine de Gisy Bièvres (91),
- Le Volta - 3 avenue du maréchal Juin Meudon (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.

Compte tenu des autorisations de cession obtenues au titre des exercices précédents, le programme d'arbitrage représente un montant de 56 565 000 euros (valeur d'expertise 2010) soit 16,46 % de la valeur du patrimoine, se décomposant comme suit :

Immeubles	Nature	Surfaces en m ²	Expertise valeur de réalisation HD 2010 en €
Immeubles situés à Paris			
Paris 8 ^{ème} (75) - 32, avenue Georges V	Bureaux	185	1 900 000,00
Paris 15 ^{ème} (75) - 128, avenue de Suffren	Bureaux	478	2 030 000,00
Paris 19 ^{ème} (75) - 118/130, avenue Jean Jaurès	Bureaux	1 477	4 080 000,00
Immeubles situés en région parisienne			
Vélizy (78) - 13, avenue Morane Saulnier	Bureaux	887	7 200 000,00
Villejuif (94) - Parc de l'Epi d'Or	Locaux d'activité	5 116	4 050 000,00
Jouy en Josas (78) - Le Bois de Jouy	Bureaux	900	1 600 000,00
Noisy Le Grand (93) - Porte de Paris remparts	Bureaux	1 048	1 520 000,00
Suresnes (92) - 65, rue Monge	Bureaux	1 357	4 340 000,00
Issy Les Moulineaux (92) - 6/8, rue du 4 Septembre	Bureaux	596	2 000 000,00
Le Plessis Robinson (92) - Av. Edouard Herriot	Bureaux	2 746	2 840 000,00
Evry Courcouronnes (91) - Espace Europe 2	Bureaux	1 776	1 965 000,00
Meudon (92) - Le Volta 3 - Avenue du Maréchal Juin	Bureaux	1 777	2 700 000,00
Courtaboeuf les Ulis (91)	Bureaux	1 845	1 840 000,00
Bièvres (91) - Antelia 3 La plaine de Gisy	Bureaux	1 611	1 780 000,00
Malakoff (92) - 60 rue Etienne Dolet	Bureaux	1 959	5 230 000,00
Malakoff (92) - Place du 11 Novembre	Bureaux	858	2 430 000,00
Immeubles situés en province			
Rouen (76) - 2/6, rue du Général Leclerc	Commerces	259	510 000,00
Nantes (44) - 8, rue de la Garde	Bureaux	727	680 000,00
Wasquehal (59) - 58, avenue de Flandre	Bureaux	737	790 000,00
Lyon 3 ^{ème} (69) - 96, boulevard V. Merle	Bureaux	818	570 000,00
Rouen Le Hasting (76)	Bureaux	880	830 000,00
Courchevel (73) - Le Jardin Alpin	Commerces	874	1 330 000,00
Metz (57) - rue Thomas Edison	Bureaux	1 053	870 000,00
Toulouse (31) - ZAC de la Grande Borde Labège	Bureaux	779	680 000,00
Toulouse (31) - 36, rue Babinet	Bureaux	2 923	2 330 000,00
Les Bealières (38) - 17 avenue du Granier Meylan	Bureaux	673	700 000,00
Saint Agné (31) - 315 rue Giotto Ramonville	Bureaux	763	640 000,00
Totaux		35 102	56 565 000,00



Acquisitions d'immeubles

Acquisitions réalisées en 2010

Immeuble situé 163 quai du Docteur Dervaux à Asnières sur Seine (92)

Le 15 septembre 2010, Laffitte Pierre a acquis en indivision à hauteur de 65 % avec la SCPI Fructirégions un immeuble récent de bureaux à Asnières sur Seine (92) développant une surface utile totale de 5 645 m² (soit 3 669 m² en quote-part) pour un prix global de 18,59 M€ HT.

Cet actif est loué à un locataire unique la société Eiffage. La rentabilité prévisionnelle brute s'établit à 6,8 %.

Immeuble situé 13 avenue Morane Saulnier 78140 Vélizy

Le 25 novembre 2010, Laffitte Pierre a acquis un immeuble à usage de bureaux, totalement restructuré en 2009, situé 13 avenue Morane Saulnier, 78140 Vélizy, développant une surface utile de 5 160 m² (avec 28 parkings en extérieur et 168 parkings en sous-sol), pour un prix de 13,9 Millions d'euros hors taxes.

Cet actif est loué à 100 %. La rentabilité prévisionnelle brute s'établit à 6,8 %.

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

Ce programme de cessions sera réalisé 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.

Honoraires sur actifs financés à crédit

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

Immeubles	Dates d'acquisition	Prix d'acquisition frais compris en €	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit en €	Rémunération de la société de gestion en €
"Le Realtys", 18 rue Louis Pouey La Défense 8 - 92 800 Puteaux	23 juillet 2009	14 020 204 TTC	7 000 000	125 000 ⁽¹⁾
13 avenue Morane Saulnier - 78140 Vélizy	25 novembre 2010	13 900 000 HT	12 000 000	300 000 ⁽²⁾
Total			19 000 000	425 000⁽³⁾

(1) Au titre de 2009.

(2) Au titre de 2010.

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

Gestion du patrimoine immobilier locatif

Les chiffres clés au 31 décembre 2010

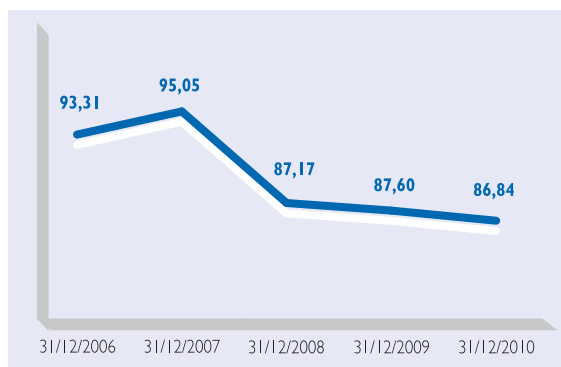
Taux d'occupation par rapport aux loyers facturables*	86,84 % contre 87,60 % au 31.12.09
Taux d'occupation en moyenne trimestrielle	87,56 %
Nombre de nouveaux baux signés	23 baux commerciaux pour 6 443 m ²
Surfaces disponibles à la location au 31/12/2010	21 824 m ²
Montant des dotations aux créances douteuses par rapport au total des loyers facturés de l'exercice	0,86 %

* Ce taux correspond au rapport entre le montant des loyers facturés et le montant qui pourrait l'être si le patrimoine était entièrement loué.

Évolution du taux d'occupation

Le taux d'occupation du patrimoine ressortait à 86,84 % (hors prise en compte des franchises de loyers) au 31 décembre 2010 contre 87,60 % à la fin de l'année 2009. Ce taux, inférieur à la moyenne des dernières années, s'explique notamment par la vacance de l'immeuble situé à Levallois Perret, rue Jules Guesde, en cours de vente.

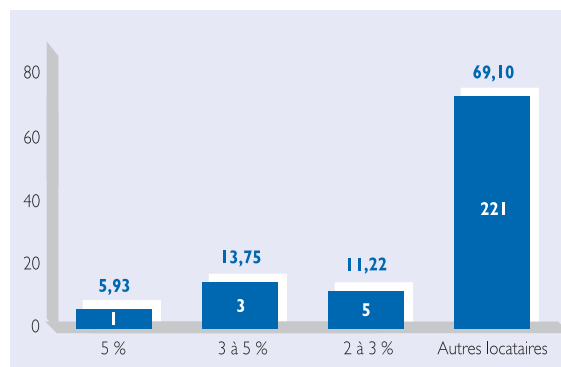
Evolution du taux d'occupation financier sur les quatre derniers exercices en pourcentages



Division des risques locatifs

Au 31 décembre 2010, Laffitte Pierre comptait 230 locataires. Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 221 locataires représentant chacun moins de 2 % de la masse des loyers. La division du risque locatif constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

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



Répartition du risque locatif au 31 décembre 2010 (loyers HT supérieurs à 2 % du montant total des loyers HT facturables)

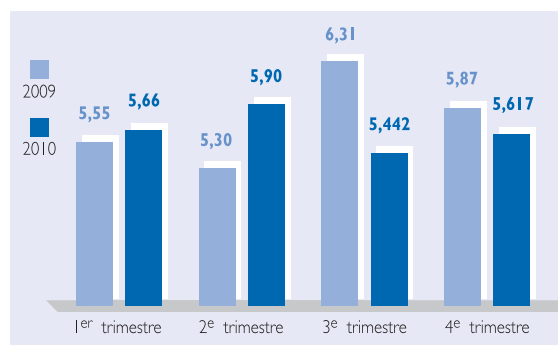
Locataires	Montants	% loyers / SCPI
DISTRIBUTION CASINO FRANCE	456 017,80	2,08
17 JUIN MEDIA SA	463 380,10	2,11
DRIAF	493 142,73	2,24
THE NPD GROUP INC	498 403,27	2,27
MEDERIC PREVOYANCE	553 597,66	2,52
CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION	916 380,00	4,17
IFPASS	1 022 177,47	4,65
CLUB MEDITERRANEE	1 081 351,71	4,92
EIFFAGE	1 303 008,96	5,93
Autres locataires	15 178 980,36	69,10
Total	21 966 440,05	100,00

Évolution de la situation locative

L'évolution des recettes locatives tient au plein effet des relocations et des investissements réalisés qui a compensé partiellement l'effet défavorable d'un taux d'occupation moins favorable en moyenne sur l'année tant en termes de loyers que de charges non récupérables.

Dans ce contexte, les recettes locatives ont diminué de 1,83 % en 2010, passant de 23 041 414,36 € au 31.12.2009 à 22 620 124,34 € au 31.12.2010.

Evolution des recettes locatives en M euros



Locations intervenues en 2010

Immeubles	Locataires	Nature	Date d'effet	Surface en m ²
ROSNY S/BOIS-TOUR BUREAUX II	FORUM SANTE S.A.	BUREAUX	01/05/2010	107
ROSNY S/BOIS-TOUR BUREAUX II	INDEX SYSTEMS BIOMETRICS -ISB-	BUREAUX	01/05/2010	233
ROUEN LE HASTINGS	DIRECT° DEPT.COHESSION SOCIALE	PKS INTERNES	15/06/2010	0
VELIZY "LE NUNGESSER"	ECI TELECOM (EX TELEMATICS)	BUREAUX	01/06/2010	379
MARSEILLE E.TRIOLET-BUREAUPOLE	DOCSEA S.A.	BUREAUX	10/05/2010	119
SURESNES-B MALON	CPL AROMAS FRANCE SAS	BUREAUX/ACTIVITE	10/06/2010	402
LYON GEMELLYON	TRICOMPETENCES SARL	BUREAUX	01/04/2010	120
LYON GEMELLYON	ITS GROUP SA	BUREAUX	15/04/2010	175
VILLEJUIF "EPI D'OR"	PROFESSIONAL & BROADCAST SERVICES PBS	BUREAUX/ACTIVITE	19/05/2010	436
135 RUE DE LA POMPE	MARIE CLEMENCE SAS	BUREAUX	01/05/2010	524
MARECHAL JUIN- CARRIERES	ANTARES IMMOBILIER SARL	LOCAL COMMERCIAL	01/06/2010	90
AIX LE DECISIUM	NEMETSCHKE FRANCE SARL	BUREAUX	01/07/2010	93
ISSY LES MOULINEAUX-EBOUÉ	INVOXIA SAS	BUREAUX	05/07/2010	159
SURESNES-B MALON	BOLKA INTERNATIONAL TRADING	BUREAUX	01/07/2010	173
ECULLY - MOULIN BERGER	DUBOIS PATRICK-PAUK	BUREAUX/ACTIVITE	30/09/2010	939
LYON GEMELLYON	TEAMSQUARE SAS	BUREAUX	15/09/2010	256
PARIS RUE D'HAUTEVILLE	ALEXAUME	BUREAUX	20/10/2010	59
TOULOUSE - LE LAC TABAR	Index MULTIMEDIA	BUREAUX	01/11/2010	135
NANTES - IMMEUBLE LE CHENE	AVENANCE ENTREPRISES	BUREAUX	15/12/2010	69
LYON GEMELLYON	INGEROP CONSEIL ET INGENIERIE	BUREAUX	08/10/2010	175
LYON GEMELLYON	MIPOS	BUREAUX	01/12/2010	121
LEVALLOIS ANATOLE FRANCE	NEXMOVE	BUREAUX	01/10/2010	198
PARIS "LE BELVEDERE"*	ARCHITECTURE PARIS LA VILLETTE	BUREAUX	26/11/2010	721
Total			23	5 683

* Renouvellements.

Locaux vacants au 31 décembre 2010

Au total, les surfaces vacantes s'élevaient à 21 824 m² à la fin de l'exercice 2010, soit 15,66 % du total du patrimoine en surface.

Immeubles	Nature principale	Surfaces vacantes (OP) en m ²	Loyers potentiels en €
INDIVEUGENE OUDINE - PARIS13	BUREAUX	726	182 625
MALAKOFF G. CRIE*	BUREAUX	858	186 600
ROUEN LE HASTINGS*	BUREAUX	494	46 380
ISSY LES MOULINEAUX POVERSY*	BUREAUX	274	68 130
PARIS RUE D'HAUTEVILLE	BUREAUX	19	2 552
RAMONVILLE	BUREAUX	763	68 670
BOULOGNE RUE DU CHATEAU	BUREAUX	50	4 000
PARIS "LE BELVEDERE"*	BUREAUX	344	77 107
VELIZY "LE NUNGESSER"*	BUREAUX	556	90 440
WASQUEHAL "LE FLANDRE"*	BUREAUX	266	26 565
MARSEILLE E.TRIOLET-BUREAUPOLE*	BUREAUX	144	26 640
METZ 2000 BÂT 19*	BUREAUX	1 053	94 770
NOISY LE GRAND-PORTES PARIS*	BUREAUX	175	17 560
JOUY EN JOSAS-BOIS DE JOUY*	BUREAUX	143	24 350
BAGNEUX - PARIS SUD	BUREAUX	70	4 250
BORDEAUX - LE-LAC/2	BUREAUX	108	9 720
NOISY LE GRAND-MAILLE NORD 3	BUREAUX	1 344	177 600
TOULOUSE - BASSO CAMBO	BUREAUX	1 650	181 500
LYON - FONTENOY*	BUREAUX	315	51 290
LEVALLOIS J. GUESDE*	BUREAUX	2 860	568 638
NANTES - IMMEUBLE LE CHENE*	BUREAUX	140	12 600
MERIGNAC PAK KENNEDY	BUREAUX	142	12 780
NANTES LE DELTA RUE ATHENES	BUREAUX	432	36 720
LES ULIS*	BUREAUX	812	73 080
TOULOUSE 7 DENIERS	BUREAUX	273	27 300
MEUDON - LE VOLTA*	BUREAUX	790	116 640
TOULOUSE - BASSO CAMBO	BUREAUX	144	15 840
LYON GEMELLYON	BUREAUX	533	72 410
MALAKOFF E. DOLET	BUREAUX	1 156	216 697
MONTREUIL S/BOIS-LES MELIES	BUREAUX	385	64 350
BAGNOLET - LE CARNOT 2 BAT.A	BUREAUX	102	17 280
EVRY COURCOURONNES-EUROPE 2*	BUREAUX	1 775	236 018
CACHAN - L'AQUEDUC BAT.D	BUREAUX	864	139 320
PARIS 15 - SUFFREN*	LOC CIAL	477	190 800
182 AV.CHARLES DE GAULLE	BUREAUX	374	162 182
ST PRIEST - LE PARC TECHNOLOGIQUE	BUREAUX	783	117 945
BAT B3 - PLACE BERTHE MORISOT	BUREAUX	266	44 010
MARECHAL JUIN - CARRIERES	COMMERCES	164	41 075
Total		21 824	3 506 434

* Actifs dont la cession est envisagée ou en cours.

Le manque à gagner, en rythme annuel, résultant des surfaces vacantes en 2010, peut être estimé à environ 3,5 millions d'euros sur l'ensemble du patrimoine.

Perspectives de libération de surfaces en 2011

Immeubles	Locataires	Type de bail	Date de résiliation	Surface en m ²
68 RUE D'HAUTEVILLE 75010 PARIS	SODISTOUR	COMMERCIAL	30/06/2011	297,83
QUART DU LAC RUE T BLANC 33520 BRUGES	URPME AQUITAINE	COMMERCIAL	14/02/2011	268,00
3 RUE DU PETIT ROBINSON 78350 JOUY EN JOSAS	AXYS SARL	COMMERCIAL	19/03/2011	214,00
9-10 PORTE DE NEUILLY 93160 NOISY LE GRAND	BNP PARIBAS	COMMERCIAL	30/06/2011	1 344,00
20/22 AV. EDOUARD HERRIOT 92350 LE PLESSIS ROBINSON	VEOLIA WATER STI	COMMERCIAL	30/09/2011	2 746,00
59 BD VIVIER MERLE 69003 LYON	TOP TICKETS. S	COMMERCIAL	14/02/2011	255,79
59 BD VIVIER MERLE 69003 LYON	KEOLIS SA	DEROGATOIRE	05/06/2011	119,52
24 AVENUE DE L'ÉPI D'OR 94800 VILLEJUIF	IBU SA	COMMERCIAL	30/06/2011	435,50
182,AV CHARLES DE GAULLE 92200 NEUILLY SUR SEINE	CELLHIRE FRANCE SA	COMMERCIAL	14/02/2011	180,00
Total				5 860,64

Soit au total 5 860,64 m², représentant 4,20 % de la surface totale du patrimoine.

Encaissement des loyers - Contentieux

Les loyers ont été généralement perçus dans des délais conformes aux usages. Ils ont été réévalués conformément aux clauses d'indexation stipulées dans les baux. Toutefois, Laffitte Pierre a dû, en 2010, diligenter des procédures en recouvrement devant les tribunaux. Certaines sont encore en cours.

Provisions pour créances douteuses

Au titre de l'exercice 2010, le montant des provisions pour créances douteuses, constitué dans les comptes, s'élève au 31 décembre 2010 à la somme totale de 193 526,51 euros.

Ce poste représente 0,86 % des loyers facturés contre 0,20 % en 2009. Cette augmentation est due à plusieurs dossiers de liquidation judiciaire.

Provisions pour créances irrécouvrables

Il a été constaté que les créances sur diverses sociétés (et notamment la société Firmeca), totalement provisionnées dans le passé, étaient définitivement irrécouvrables. Elles s'élèvent à 616 508,75 € sur 2010 (dont 555 690,81 € pour la seule société Firmeca) contre 58 768,54 € en 2009. Celles-ci ont été portées en rubrique de charges "créances irrécouvrables", ce qui n'a pas eu d'impact au niveau du compte de résultat, compte tenu de la provision effectuée au cours des années antérieures.

Contentieux

Dans le cadre du contentieux avec la société JPR Services, votre SCPI a formé un pourvoi en cassation contre la décision de la Cour d'Appel de Bordeaux condamnant Laffitte Pierre à payer à JPR Services la somme de 80 000 € au titre du préjudice de jouissance et 2 000 € au titre de l'article 700 du NCPC (l'expert avait retenu un préjudice de 199 700 €).

Le 23 mars 2010, la Cour de Cassation a fait droit à ce

pourvoi et a partiellement cassé l'arrêt rendu par la Cour d'appel de Bordeaux le 11 décembre 2008 : cet arrêt est positif et favorable aux intérêts de Laffitte Pierre en ce qu'il a rejeté le principe d'une fixation forfaitaire du préjudice subi. Toutefois, l'absence de trouble de jouissance et d'exploitation n'a pas été retenue.

Charges exceptionnelles

Aucune charge exceptionnelle n'a été comptabilisée au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010.

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 58 174,50 euros en 2010. 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 de votre Société réalisé par un architecte indépendant, nous vous proposons de doter la provision pour grosses réparations d'un montant de 1.250.000 euros, et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions. La provision représente ainsi au 31 décembre 2010 un montant total de 3 977 387,83 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 2010, les travaux de grosses réparations ont été engagés à concurrence de 1 207 119,78 euros, et le plus souvent préalablement à des relocations ou dans le cadre de la cession des actifs (Malakoff, rue Paul Bert). Cette année, un effort de travaux significatif a été réalisé

tant au titre des travaux financés par la provision pour grosses réparations qu'au titre des travaux immobilisés. L'effort de dotation réalisé sur la période antérieure permet aujourd'hui d'engager des travaux importants en vue de relouer des locaux vacants, dans un marché locatif évolutif et dans lequel les attentes des locataires s'accroissent en termes de qualité technique.

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

Les travaux immobilisés

Compte tenu de leur nature, ces travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la société si ce n'est par les amortissements et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Leur montant pour 2010 ressort à 724 227,28 euros.

Ces travaux portent pour l'essentiel sur des rénovations et sur l'installation de systèmes de rafraîchissement d'air ou de climatisation pour répondre à la demande des utilisateurs et maintenir le patrimoine en adéquation avec les standards actuels. Ils portent également sur l'amélioration d'actifs à potentiel, tel que l'immeuble situé à Marseille. Ces travaux valorisent l'actif et consolident le loyer facturé.

Détail des travaux

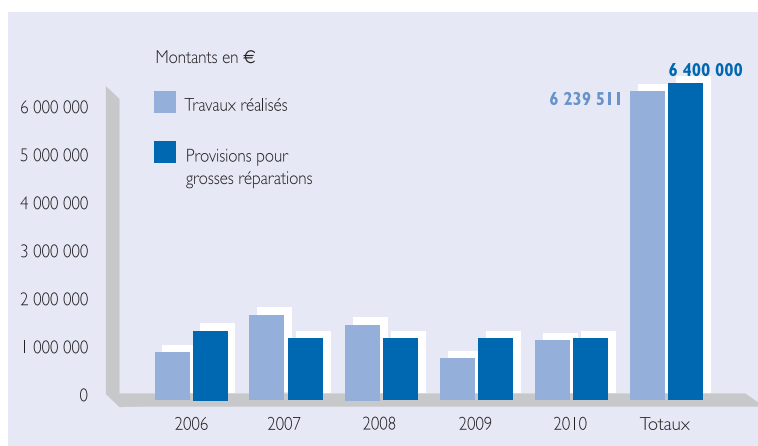
Grosses réparations

Immeubles	Typologie	Montants en €	Nature des travaux
INDIVISION E. OUDINE	Bureaux	11 477,85	
INDIVISION LE BONNEL-LYON	Bureaux	4 050,00	Cloisonnement
MALAKOFF - P. BERT / M. THOREZ	Bureaux	160 000,00	Curage / Désamiantage
ISSY LES MOULINEAUX POVERSY	Bureaux	16 122,31	Peinture / Moquette
AIX LE DECISIUM	Bureaux	9 195,60	Cloisons
AIX "LE CEZANNE"	Bureaux	32 293,00	Changement pompe
VELIZY "LE NUNGESSER"	Bureaux	91 997,33	
ROUEN - REPUBLIQUE	Bureaux	8 296,82	Ravalement
JOUY EN JOSAS-BOIS DE JOUY	Bureaux	8 962,00	Remise en état local
VILLENEUVE D'ASCQ - TECHNOPARC	Bureaux	551,14	
LYON - FONTENOY	Bureaux	-14 470,00	Répartition des charges
MERIGNAC PAK KENNEDY	Bureaux	55 681,00	Réhabilitation
NANTES LE DELTA RUE ATHENES	Bureaux	8 795,84	
MULHOUSE - COUR DES MARECHAUX	Commerces	1 005,05	
TOULOUSE 7 DENIERS	Bureaux	24 196,02	Cloisonnement
MEUDON - LE VOLTA	Bureaux	171 358,50	Peinture / Moquette / Electricité
TOULOUSE - BASSO CAMBO	Bureaux	101 118,54	Remise en état
MARSEILLE-ZAC DE BONNEVEINE	Bureaux	26 613,18	
MASSY GALVANI	Bureaux	73 937,73	
LYON GEMELLYON	Bureaux	22 629,20	
MALAKOFF E. DOLET	Bureaux	316 636,98	Rénovation / Electricité
VILLEJUIF "EPI D'OR"	Locaux d'activité	9 870,22	Peinture et sol
BAGNOLET - LE CARNOT 2 BAT. A	Bureaux	36 595,43	Rénovation
TOUR FRANKLIN-29 ETAGE	Bureaux	4 420,00	Révision Stores
CARRIERES S/SEINE	Commerces	25 786,04	
Total		1 207 119,78	

Travaux immobilisés

Immeubles	Montant HT en €
MONTREUIL "LE MELIES"	17 891,33
MARSEILLE - ZAC DE BONNEVEINE	329 393,47
LYON GEMELLYON	23 000,00
MALAKOFF E. DOLET	327 081,17
BAGNOLET - LE CARNOT 2 BAT. A	26 861,31
Total	724 227,28

Travaux et provisions pour grosses réparations



Assurances

Afin de bénéficier de meilleures conditions, les immeubles de votre SCPI sont assurés dans le cadre d'une police négociée au niveau de l'ensemble du pôle immobilier européen de Natixis.

Cette police globale fait ressortir des conditions financières attractives.

Cette augmentation est conforme à la décision d'Assemblée Générale Ordinaire de limiter le crédit à 25 % de la capitalisation de la SCPI.

Ce financement permettra de saisir, en 2011, de nouvelles opportunités du marché de l'investissement.

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 et employé dans une large mesure.

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€.



*Le Roy René
24, boulevard du Roi René
Aix en Provence (13)*



*Le Réaltys • 40, rue Armand
Puteaux (92)*

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
PARIS						
Paris 8 ^{ème} - 40, avenue Hoche	1/01/01	Bureaux	657	2 820 306,82	0,00	2 820 306,82
Paris 8 ^{ème} - 32, avenue Georges V	1/01/01	Bureaux	185	1 410 153,41	0,00	1 410 153,41
Paris 9 ^{ème} - 20 bis, rue Lafayette	1/01/01	Bureaux	1 434	5 945 511,67	0,00	5 945 511,67
Paris 10 ^{ème} - 68, rue d'Hauteville	1/01/01	Bureaux	1 579	3 048 980,34	0,00	3 048 980,34
Paris 10 ^{ème} - 5, rue Alexandre Parodi	1/01/01	Bureaux	1 276	3 231 919,17	11 250,74	3 243 169,91
Paris 13 ^{ème} - 6/8 rue Oudiné	20/12/02	Bureaux	1 855	4 324 500,00	10 064,52	4 334 564,52
Paris 14 ^{ème} - C. C. Maine-Montparnasse - 33, avenue du Maine	1/01/01	Commerces	142	1 029 030,87	0,00	1 029 030,87
Paris 15 ^{ème} - 128, avenue Suffren	1/01/01	Bureaux	478	2 225 755,65	0,00	2 225 755,65
Paris 16 ^{ème} - 135 rue de la Pompe	20/07/05	Bureaux	521	3 125 000,00	0,00	3 125 000,00
Paris 19 ^{ème} - Le Belvédère AD - 118/130, avenue Jean Jaurès	1/01/01	Bureaux	1 477	2 744 082,31	0,00	2 744 082,31
Total Paris			9 603	29 905 240,24	21 315,26	29 926 555,50
ÎLE DE FRANCE						
Jouy en Josas (78) - Le Bois de Jouy - ZAC de Metz	1/01/01	Bureaux	900	1 402 530,96	174 252,89	1 576 783,85
Poissy (78) - Le Gavarry - 2, place Georges Pompidou	1/01/01	Bureaux				
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) - Parc Burospace - 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	1 776	2 164 776,04	245 545,69	2 410 321,73
Les Ulis (91) - Courtaboeuf	1/01/01	Bureaux	1 845	1 631 204,48	0,00	1 631 204,48
Massy (91) - 131, rue de Paris	1/01/01	Bureaux	1 836	2 591 633,29	100 000,00	2 691 633,29
Bagneux (92) - Paris Sud - 52 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
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
Issy les Moulineaux (92) - Technopolis B6 - 205, rue J.J. Rousseau	1/01/01	Bureaux	1 704	3 597 796,81	3 910,32	3 601 707,13
Issy les Moulineaux (92) - Le Poversy - 6/8, rue du 4 Septembre	1/01/01	Bureaux	596	1 204 347,24	0,00	1 204 347,24
Issy les Moulineaux (92) - 87/89, rue du Général Félix Eboué	1/01/01	Bureaux	626	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
Levallois-Perret (92) - 126/130, rue Jules Guesde	1/01/01	Bureaux	2 860	6 738 246,56	0,00	6 738 246,56
Malakoff (92) - 60, rue Etienne Dolet	1/01/01	Bureaux	1 959	3 544 439,65	27 084,66	3 571 524,17
Malakoff (92) - 11 rue Paul Bert	1/01/01	Bureaux				
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
Neuilly sur Seine (92) - 182 avenue du Général de Gaulle	12/03/02	Bureaux	1 324	5 472 207,71	0,00	5 472 207,71

Expertise valeur de réalisation HD 2010	Expertise valeur de réalisation HD 2009	Valeur au m ² en 2010	Frais d'acquisition 2010	Valeur de reconstitution 2010	Locataires
PARIS					
5 260 000	4 900 000	8 006,09	326 120	5 586 120	RSM RSA
1 900 000	1 850 000	10 270,27	117 800	2 017 800	BARCLAYS BANK PLC
8 735 000	8 475 000	6 091,35	541 570	9 276 570	MEDERIC PREVOYANCE
6 060 000	5 760 000	3 837,87	375 720	6 435 720	MURMURES PRODUCTIONS, ALEXAUME, SERV TRADING EUROPEAN PARTNERS, INSPOP.COM LIMITED, ASSOCIATION JEAN-COTXET, CANTOCHE PRODUCTION, G & B CREATIONS, SODISTOUR - MME BENOIT COLICOPA COMMUNICATION
5 380 000	5 100 000	4 216,30	333 560	5 713 560	VILLE DE PARIS
7 470 000	7 080 000	4 026,52	463 140	7 933 140	DR.I.S., E.N.S.O.S.P.
1 980 000	1 940 000	13 943,66	122 760	2 102 760	1.2.3. SAS (ETAM)
2 030 000	2 120 000	4 250,42	125 860	2 155 860	
3 780 000	3 810 000	7 255,28	234 360	4 014 360	MARIE CLEMENCE SAS
4 080 000	3 750 000	2 763,10	252 960	4 332 960	GOLDEN ARCHES OF FRANCE S.A., AUDIT ET COMMUNICATION, ARCHITECTURE PARIS LA VILLETTE
46 675 000,00	44 785 000		2 893 850,00	49 568 850,00	
ÎLE DE FRANCE					
1 600 000	1 485 000	1 777,78	99 200	1 699 200	EXOSEC, CALIFIMMO, AXYS SARL, UNIFY CORPORATION FRANCE SA
	1 400 000				POLE EMPLOI IDF
7 200 000	6 650 000	2 704,73	446 400	7 646 400	KRAFT FOODS FRANCE SAS
1 636 503	1 619 838	2 288,82	101 463	1 737 966	CEFI, ECI TELECOM (EX TELEMATICS), NOVACYT
1 780 000	1 750 000	1 104,90	110 360	1 890 360	ERT FINANCE, MBO FRANCE SAS, EVEA GROUP SAS
1 965 000	1 965 000	1 106,42	121 830	2 086 830	BNP PARIBAS
1 840 000	1 800 000	997,29	114 080	1 954 080	MRF AGENCE MEL, RANDSTAD, ALTERNATIVE DISTRIBUTION SMLB, NOMADVANCE SA, AXALONE FRANCE SARL
3 670 000	3 450 000	1 998,91	227 540	3 897 540	DEVOTEAM
4 180 000	4 150 000	2 333,89	259 160	4 439 160	RANGER FRANCE SARL, GEO CONCEPT SA, BELL MICROPRODUCTS SARL
3 310 000	3 210 000	3 894,12	205 220	3 515 220	DOUBLE PRECISION, GMT PRODUCTIONS, GMT PRODUCTIONS, STÉ O & B - COEUR DE CIBLES, DIGITAL POSTPRODUCTION
5 190 000	4 900 000	4 420,78	321 780	5 511 780	PROSODIE
15 300 000	14 300 000	2 477,73	948 600	16 248 600	D.C.F. DISTRIBUTIF CASINO FRANCE, ANTARES IMMOBILIER SARL, CAISSE DE CREDIT MUTUEL, HAIR CATELAINES SARL, LE PRESSING CARRILLON, BRICO CARRIERES "WELDOM", PHARMACIE LENOIR, BERGOUNHON OPTIC
5 990 000	5 990 000	3 515,26	371 380	6 361 380	17 JUIN MEDIA
2 000 000	1 850 000	3 355,70	124 000	2 124 000	INSTITUT SONDAGES LAVIALLE, DELPHARM
2 880 000	2 680 000	4 600,64	178 560	3 058 560	INVOXIA SAS, SEEBURGER FRANCE SARL, ACCA SAS, TINUBU SQUARE
8 530 000	7 820 000	5 229,92	528 860	9 058 860	GLOBALEASE, INTER ASSISTANCE, NEXMOVE, LAGASSE COMMUNICATIONS & NEXMOVE, ND CONSEIL SA, NEXMOVE, SPCL
10 700 000	10 700 000	3 741,26	663 400	11 363 400	
5 230 000	4 810 000	2 669,73	324 260	5 554 260	AREPA, ATELIER BELLET DE PINA SA, DDPIJ 92, MAISONS ELIKA SAS, MAISONS ELIKA SAS
	8 200 000				
2 430 000	2 650 000	2 832,17	150 660	2 580 660	
2 700 000	2 720 000	1 519,41	167 400	2 867 400	RTT AG, AUTOTECH ENGINEERING A.I.E GIE, IDF EXPERTISE SARL, CETECOM SARL, GAN PREVOYANCE
8 140 000	7 950 000	6 148,04	504 680	8 644 680	E. MEDIA SARL, WILLIS LIMITED, PIETERCIL INTERCO SAS, TVK MOL CHEM, DORLANNE ET ASSOCIES, CAPEX INVESTMENT, CELLHIRE FRANCE SA

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010 (suite)

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
ILE DE FRANCE (SUITE)						
Plessis Robinson (92) - Gay Lussac - Avenue 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	1 235	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 Benoit 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, avnue Morane Saulnier	15/09/10	Bureaux	5 160	13 900 000,00	0,00	13 900 000,00
Bagnolet (93) - Le Carnot 2 - 4/6, rue Sadi Carnot	1/01/01	Bureaux	1 792	2 591 633,29	488 641,56	3 080 274,85
Montreuil sous Bois (93) - Le Méliès - 261, rue de Paris	1/01/01	Bureaux	1 484	1 897 990,26	140 651,99	2 038 642,25
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
Rosny sous Bois (93) - Bureaux de Rosny II - 118, av. Ch. de Gaulle	1/01/01	Bureaux				
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	5 116	2 942 266,03	98 339,88	3 040 605,91
Villejuif (94) - 34, boulevard Maxime Gorki						
Neuilly sur Seine (92) - Avenue Charles de Gaulle	31/07/07	Bureaux	610	3 830 000,00	0,00	3 830 000,00
Total Ile de France			67 858	155 059 884,43	3 393 044,92	158 452 929,35
PROVINCE						
Metz (57) - 2, rue Thomas Edison	1/01/01	Bureaux	1 053	978 320,14	0,00	978 320,14
Mulhouse (68) - Alfred Nobel - Cour des Maréchaux	1/01/01	Commerces	1 401	4 764 031,79	0,00	4 764 031,79
Total Alsace Lorraine			2 454	5 742 351,93	0,00	5 742 351,93
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 le Lac (33) - Bureaux du Lac - 6, rue Théodore Blanc	1/01/01	Bureaux	1 052	739 377,73	0,00	739 377,73
Mérignac (33) - Parc Kennedy - Avenue J.F. Kennedy	1/01/01	Bureaux	903	548 816,46	142 286,16	691 102,62
Mérignac (33) - Parc Château Rouquey - P.A. Rouquey Nord	1/01/01	Bureaux	700	396 367,44	81 887,83	478 255,27
Total Aquitaine			3 827	2 446 806,72	272 227,11	2 719 033,83
Nantes (44) - Le Bois Briand - Rue de la Garde	1/01/01	Bureaux	727	434 479,70	0,00	434 479,70
Nantes (44) - Le Delta - 3/5, rue d'Athènes	1/01/01	Bureaux	870	533 571,56	0,00	533 571,56
Total Bretagne Pays de Loire			1 597	968 051,26	0,00	968 051,26
Rouen (76) - Le Hastings - Rue du 74 ^{ème} R.I.	1/01/01	Bureaux	880	983 296,16	0,00	983 296,16
Rouen (76) - 2/6, rue du Général Leclerc	1/01/01	Commerces	259	434 479,70	0,00	434 479,70
Total Haute Normandie			1 139	1 417 775,86	0,00	1 417 775,86
Total Languedoc-Roussillon			0	0,00	0,00	0,00
Balma (31) - 75 rue Jean Moulin	27/07/07 26 168,69	Bureaux 3 806 168,69	1 611	3 780 000,00		
Ramonville Saint-Agne (31) - Parc du Canal M4 - 3/5, rue Giotto	1/01/01	Bureaux	763	495 459,31	0,00	495 459,31
Toulouse (31) - 2, boulevard de Strasbourg	1/01/01	Bureaux	908	1 219 592,14	0,00	1 219 592,14

Expertise valeur de réalisation HD 2010	Expertise valeur de réalisation HD 2009	Valeur au m ² en 2010	Frais d'acquisition 2010	Valeur de reconstitution 2010	Locataires
ÎLE DE FRANCE (SUITE)					
2 840 000	3 040 000	1 034,23	176 080	3 016 080	VEOLIA WATER STI
4 340 000	4 145 000	3 198,23	269 080	4 609 080	ELYSEES PIERRE
6 730 000	7 000 000	5 449,39	417 260	7 147 260	THE NPD GROUP INC
15 070 000	14 350 000	6 034,03	934 340	16 004 340	IFPASS
2 520 000	2 450 000	2 818,79	156 240	2 676 240	CPL AROMAS FRANCE SAS, AYERS ROCK SARL, BOLKA INTERNATIONAL TRADING, ARCHITECTES ASSOCIES, COFISEM S.A.
18 726 500	0	5 103,98	1 161 043	19 887 543	EIFFAGE
14 720 000	0	2 852,71	912 640	15 632 640	ACMS, CAMPENON BERNARD CONSTRUCTION
3 650 000	3 420 000	2 036,83	226 300	3 876 300	EURATECH, DEPARTEMENT-SEINE ST-DENIS, PLANETE MEDIA, ETHIQUABLE COOPERATIVE, HARRAK, ARSEO SA, ARETEC SA, ARABEL
3 300 000	3 080 000	2 223,72	204 600	3 504 600	UNAFORMEC, ETABLISSEMENTS DARTY & FILS, GLOBAL IMAGING ON LINE SA
5 130 000	5 180 000	1 908,48	318 060	5 448 060	BNP PARIBAS
1 520 000	1 250 000	1 450,38	94 240	1 614 240	SIMONSSVOSS TECHNOLOGIES SAS, SCP PATRICE BRIGNIER
	4 100 000				
7 500 000	7 040 000	2 594,26	465 000	7 965 000	LOCALEYES SA, DRIAF
4 050 000	3 700 000	791,63	251 100	4 301 100	ADREXO SARL, BECKER SEA, PROFESSIONAL & BROADCAST SERV. PH SAS (PIERRE HERME PARIS), JFP PROTECTION, VIVIEN CONSULTING EURL, INTERPLAST FRANCE DECOPACK, UNION TECHNIQUE DU BATIMENT SA, ETS MARCEL LEBLANC, IBU SA
	595 000				
3 600 000	3 450 000	5 901,64	223 200	3 823 200	SOCIETE GENERALE
189 968 003,00	164 849 838		11 778 016,19	201 746 019,19	
PROVINCE					
870 000	900 000	826,21	53 940	923 940	
7 195 000	7 375 000	5 135,62	446 090	7 641 090	COURS DES MARECHAUX
8 065 000,00	8 275 000		500 030,00	8 565 030,00	
1 240 000	1 190 000	1 058,02	76 880	1 316 880	AXIONE - UC 788, BOUYGUES IMMOBILIER, GESAQUITAINE, BUREAU ALPES CONTROLES S.A., INAPA FRANCE, ABB SA, URPM AQUITAIN
860 000	820 000	817,49	53 320	913 320	CHATEAUFORM LES MAISONS, EASYDENTIC SA, HOSPITALIANCE SANTE S.A., CFCR, LOGISTIQUE FRET (LOGFRET) SA, CENTRE GESTION FONCT* PUBLIQUE
1 070 000	1 010 000	1 184,94	66 340	1 136 340	CABINET JACQUES, ALOHA SARL, DIAB, DEF, NEXTGEN RH SARL
850 000	790 000	1 214,29	52 700	902 700	SYSTRA
4 020 000,00	3 810 000		249 240,00	4 269 240,00	
680 000	670 000	935,87	42 160	722 160	G.I.E. BENECO, DEXXON DATA MEDIA SAS, KEYENCE FRANCE SA, AVENANCE ENTREPRISES, ATLANTIQUE LOGICIELS SERVICES
810 000	795 000	931,03	50 220	860 220	DAIKIN AIRCONDITIONING FRANC
1 490 000,00	1 465 000		92 380,00	1 582 380,00	
830 000	820 000	943,18	51 460	881 460	DIRECT° DEPT.COHESSION SOCIALE, GIE VAUBAN HUMANIS
510 000	480 000	1 969,11	31 620	541 620	MULDER & ASSOCIES SAS
1 340 000,00	1 300 000		83 080,00	1 423 080,00	
0,00	0				
3 370 000	3 230 000	2 091,87	208 940	3 578 940	VEXIM SAS, DIRECTION REGIONALE DE L'AFPA, PITCH PROMOTION
640 000	680 000	838,79	39 680	679 680	
2 420 000	2 210 000	2 665,20	150 040	2 570 040	BARCLAYS BANK P.L.C.

INVENTAIRE DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2010 (suite)

Immeubles	Date d'achat ou d'apport	Nature	Surfaces en m ²	Prix d'achat et/ou d'apport	Travaux immobilisés	Valeur en fin d'exercice
PROVINCE (SUITE)						
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	2 469	2 103 796,44	0,00	2 103 796,44
Toulouse le Lac (31) - 36, rue Jacques Babinet	1/01/01	Bureaux	2 923	1 417 775,86	30 060,00	1 447 835,86
Toulouse-Labege (31) - ZAC de la Grande Borde	1/01/01	Bureaux	779	472 591,95	0,00	472 591,95
Total Midi Pyrénées			12 034	11 936 022,43	155 688,48	12 091 710,91
Lille (59) - 87, rue National	1/01/01	Bureaux	837	777 489,99	0,00	777 489,99
Villeneuve d'Ascq (59) - Boulevard de Mons	1/01/01	Bureaux	1 903	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
Wasquehal (59) - 58, avenue de Flandre	1/01/01	Bureaux	738	480 214,40	0,00	480 214,40
Total Nord Pas-de-Calais			4 092	3 651 153,96	476 261,94	4 127 415,90
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) - Le Buropole - avenue Elsa Triolet	1/01/01	Bureaux	1 005	866 106,41	0,00	866 106,41
Marseille (13) - Zac de Bonneveine - 82 avenue de Hambourg	1/01/01	Bureaux	2 808	2 942 266,03	1 671 323,08	4 613 589,11
Total Provence - Alpes Côte d'Azur			8 545	11 429 816,53	1 681 602,72	13 111 419,25
Lyon 3 ^{ème} - Le Fontenoy - 96, boulevard Vivier Merle	1/01/01	Bureaux	413	300 182,93	69 333,83	369 516,76
Lyon 3 ^{ème} - Le Galaxie - 75/89, rue de la Villette						
Lyon 3 ^{ème} - Le Gemellyon - 59, boulevard Vivier Merle	1/01/01	Bureaux	3 481	3 614 566,20	529 551,64	4 144 117,84
Lyon 3 ^{ème} - Le Bonnel - 20 rue de la Villette	27/09/06	Bureaux	3 679	12 720 201,60	2 294,40	12 722 496,00
Mions (69) - Bâtiments A et B - 9 rue Vaucanson	28/07/05	Locaux d'activité	3 659	3 080 000,00	0,00	3 080 000,00
Mions (69) - Bâtiment H - 2 rue Vaucanson	13/09/06	Locaux d'activité	1 243	1 498 000,00	0,00	1 498 000,00
Saint-Didier au Mont d'Or (69) - 2 rue Claude Chappe	1/04/04	Bureaux	1 622	1 435 000,00	0,00	1 435 000,00
Saint-Priest (69) - Europarc bâtiment 3 - 7 place B. Morisot	28/12/07	Bureaux	2 123	4 778 142,86	13 841,00	4 791 983,86
Meylan (38) - Les Béalières B2 - 17, avenue du Granier	1/01/01	Bureaux	673	457 347,05	0,00	457 347,05
Ecully (69) - Technoparc B7 - Zac du Moulin de Berger	1/01/01	Bureaux	939	1 036 653,32	138 917,15	1 175 570,47
Courchevel (73) - Mercure - Le Jardin Alpin	1/01/01	Commerces hôteliers	874	823 224,69	0,00	823 224,69
Morzine (74) - Avoriaz 1800	1/01/01	Complexes touristiques hôteliers	6 423	9 914 102,89	2 500 072,59	12 414 175,48
Saint-Priest (69) - 284 avenue Alexandre Borodine	11/03/08	Bureaux	3 100	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00
Total Rhône-Alpes			28 229	46 657 421,54	3 254 010,61	49 911 432,15
Total général			139 377	269 214 524,90	9 254 151,04	278 468 675,94

Expertise valeur de réalisation HD 2010	Expertise valeur de réalisation HD 2009	Valeur au m ² en 2010	Frais d'acquisition 2010	Valeur de reconstitution 2010	Locataires
PROVINCE (SUITE)					
2 390 000	2 385 000	1 448,48	148 180	2 538 180	
1 220 000	1 170 000	1 310,42	75 640	1 295 640	PROVALE, CHRYSO SAS, MEDIAFIRM SARL, LES AUTOMATISMES APPLIQUES, EUROVIA MANAGEMENT SNC
3 230 000	3 130 000	1 308,22	200 260	3 430 260	SOCIO-EDUCATIVE DU MIRAIL, BIRDIE SAS, SPIE BATIGNOLLES SUD OUEST, NOKIA SIEMENS NETWORKS FRANCE
2 330 000	2 500 000	797,13	144 460	2 474 460	AREF-BTP, INDEX MULTIMEDIA, COMPLETEL SAS, INDEX MULTIMEDIA
680 000	660 000	872,91	42 160	722 160	IFAG
16 280 000,00	15 965 000,00		1 009 360,00	17 289 360,00	
1 120 000	1 115 000	1 338,11	69 440	1 189 440	THERAFORM SARL, VIVERIS SYSTEMES, AFDAS, CEPRO, MINISTERE DE L'ECONOMIE, QUALIPSE SAS, VIVERIS SYSTEMES
3 050 000	2 990 000	1 603,58	189 100	3 239 100	BUREAU VERITAS
760 000	760 000	1 235,77	47 120	807 120	S.N.E. SANELEC
790 000	750 000	1 070,46	48 980	838 980	GIRPEH-NORD PAS-DE-CALAIS, ESKENAZI FRERES SA, FMA ILE DE FRANCE RJ
5 720 000,00	5 615 000,00		354 640,00	6 074 640,00	
950 000	900 000	1 361,03	58 900	1 008 900	SONABI IMMOBILIER, ELSYS DESIGN SA, DKZ FRANCE CREATIONS
1 870 000	1 780 000	1 888,89	115 940	1 985 940	BOUYGUES TELECOM
2 040 000	1 980 000	1 805,31	126 480	2 166 480	L'ATELIER G, NEMETSCHKE FRANCE SARL, AFPA PACA, DIRECTION REGIONALE, CECIMA, GIRUS SA, EGIS MOBILITE
6 109 389	5 999 400	3 191,95	378 782	6 488 171	MIH MERCURE INT HOTELS
1 200 000	2 600 000	1 194,03	74 400	1 274 400	CCIC MARSEILLE EURL, AGEAS FRANCE, DOCSEA S.A., SPIE NUCLEAIRE S.A.
4 470 000	4 140 000	1 591,88	277 140	4 747 140	GIE GROUPAMA LOGISTIQUE
16 639 389,00	17 399 400,00		1 031 642,12	17 671 031,12	
570 000	1 200 000	1 380,15	35 340	605 340	BUSYBI PARTICIPATIONS SARL, GIE VAUBAN HUMANIS
	1 450 000				
5 820 000	5 730 000	1 671,93	360 840	6 180 840	TEAMSQUARE SAS, DUALIS SA, ANTEOR, INGEROP CONSEIL ET INGENIERIE, ITS GROUP SA, GREINER ET ASSOCIES SARL, GK KYNETEC FRANCE, INTER MUTUELLES HABITAT, EXPLORER SA, MIPOS, TRICOMPETENCES SARL, TOP TICKETS. S, LEGRAND FIDUCIAIRE S.A., KEOLIS SA
12 840 000	12 300 000	3 490,46	796 080	13 636 080	INEXIA, BIRD & BIRD, ENEL ERELIS, KEOLIS, SNCF, BNP PARIBAS PKGS, BNP PARIBAS 6°, ATEAC, PHONE MARKETING RHONE ALPES, KEOLIS, TELEASSURANCE, CALIFIMMO, CETELEM, KEOLIS PARKINGS, VISION FUTURE
3 565 000	3 520 000	974,31	221 030	3 786 030	PHARMA DOM, MONDIAL RELAY
1 420 000	1 380 000	1 142,40	88 040	1 508 040	ENERIA
2 375 000	2 335 000	1 464,24	147 250	2 522 250	PHILAGRO FRANCE
4 570 000	4 500 000	2 152,61	283 340	4 853 340	PHOENIX CONTACT SAS, ECO EMBALLAGES, AUXITEC INDUSTRIE SAS, SUNCONNEX FRANCE SA
700 000	510 000	1 040,12	43 400	743 400	SOCOMECSA., P2IA SARL, COTRANET SA
1 360 000	1 325 000	1 448,35	84 320	1 444 320	CYBERDECK-RJ
1 330 000	1 280 000	1 521,74	82 460	1 412 460	MERCURE INTERNATIONAL HOTELS
12 650 000	12 600 000	1 969,48	784 300	13 434 300	CLUB MÉD
6 230 000	6 230 000	2 009,68	386 260	6 616 260	ABMI SUD-EST, EUROPE COMPUTER SYSTEMES
53 430 000,00	54 360 000,00		3 312 660,00	56 742 660,00	
343 627 392,00	317 824 238,00		21 304 898,30	364 932 290,30	

13. avenue Morane Saulnier
Vélizy (78)



Les résultats de l'exercice 2010

Le résultat comptable

Le résultat de l'exercice 2010 s'établit à 16 356 404,31 €, soit 18,49 € par part contre 19,80 € en 2009.

Ce recul est lié :

- à l'impact d'une vacance locative accrue pour partie en raison de la stratégie d'arbitrage retenue qui se traduit par une réduction des loyers facturés et un accroissement des charges immobilières,
- au décalage de l'investissement des capitaux provenant des arbitrages et de l'emprunt souscrit : ainsi, les deux acquisitions réalisées en 2010 sont intervenues en septembre et novembre 2010,
- aux conditions de rémunération de la trésorerie particulièrement pénalisantes dans la période actuelle.

Dans ce contexte, les comptes font ressortir :

Au niveau des produits

- un recul des loyers passant de 23 041 414,36 € en 2009 à 22 620 124,34 € en 2010,
- la quasi-disparition des produits financiers passant de 328 241,50 € en 2009 à 302,33 € en 2010 compte tenu des conditions de rémunération de la trésorerie et de la structure de financement retenue.

Au total, compte tenu des produits exceptionnels correspondants aux produits ayant leur contrepartie en charges, car correspondant à des montants imputés sur le bilan, les produits de l'exercice ressortent à 33 931 483,92 € contre 32 617 836,19 € en 2009, soit une progression de 1 313 647,73 €.

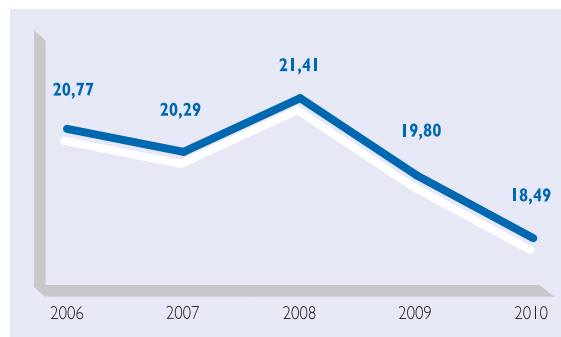
Au niveau des charges

- une progression des charges immobilières passant de 9 973 112,15 € en 2009 à 10 476 939,36 € en 2010,
- une progression marquée des autres charges d'exploitation passant de 4 464 709,42 € en 2009 à 6 447 375,04 € en 2010, notamment compte tenu des charges ayant leur contrepartie en produits et imputées sur la prime d'émission ou sur le compte plus-values (par exemple frais d'acquisition du patrimoine),
- une progression des charges financières liées à l'emprunt passant de 314 300,32 € en 2009 à 650 765,21 € en 2010.

Au total, les charges de l'exercice ressortent à : 17 575 079,61 € contre 15 097 121,89 € en 2009, soit une progression de 2 477 957,72 €.

Compte tenu de ces éléments, pour l'essentiel liés aux arbitrages et au décalage des investissements, le résultat passe de 17 520 714,30 € en 2009 à 16 356 404,31 € en 2010.

Evolution du résultat par part en euros sur 5 ans



La distribution

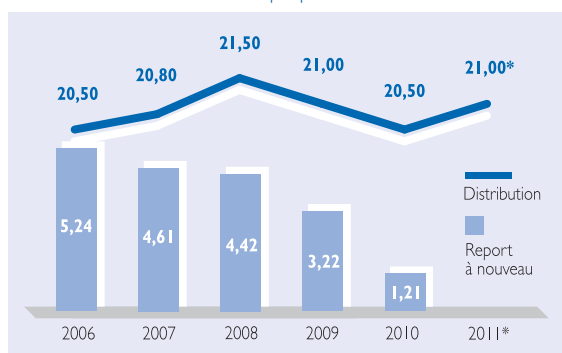
Compte tenu de ce qui précède, il vous est proposé de répartir entre les associés la somme de 18 135 796,5 euros soit 20,50 euros par part, contre 21,00 euros au titre de l'exercice précédent, et de fixer le report à nouveau à 1,21 euros par part soit près d'un mois de distribution. Ce niveau de distribution permet d'assurer une évolution régulière du revenu versé aux associés, en léger recul pour tenir compte de la vacance locative. Par ailleurs, en 2011, la distribution de plus-value prévue ci-avant permettra de reconstituer le poste report à nouveau.

Cette distribution fait apparaître un rendement de 5,02 % par rapport au prix d'exécution au 31.12.2010 frais inclus (soit 408,49 €).

	Montant global en €	Montant unitaire* en €
Résultat 2010	16 356 404,31	18,49
Report à nouveau exercice	2 855 835,64	3,22
Total distribuable	19 212 239,95	21,71
Total distribué	18 135 796,5	20,5
Montant mis en report à nouveau	1 076 443,45	1,21

* Rapporté à 884 673 parts.

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



* Prévisionnel.

Le recul constaté depuis 2009 est directement lié à la vacance locative d'actifs en instance d'arbitrage et notamment rue Paul Bert à Malakoff et rue Jules Guesde à Levallois Perret.

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. La progression des valeurs d'expertise résulte de la prise en compte par l'expert de la baisse des taux de rendement immobiliers.

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 2010 à :

	2010	2010	Rappel 2009	Ecart
	Montant global en €	Pour une part en €	Pour une part en €	en %
Valeur comptable	260 335 662,91	294,27	293,53	+ 0,25
Valeur de réalisation	329 471 767,08	372,42	362,23	+ 2,81
Valeur de reconstitution	383 363 817,60	433,34	420,23	+ 3,12

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



Centre Commercial "Les 4 Vents"
Carrière sur Seine (78)

Caractéristiques de la SCPI et marché des parts

Les chiffres clés au 31 décembre 2010

Date de création de Laffitte Pierre	28 décembre 2000
Capital social	203 474 790 euros
Nombre de parts	884 673 parts de 230 euros de nominal
Répartition du capital (en pourcentage du nombre de parts)	66,31 % personnes physiques 33,69 % personnes morales
Patrimoine moyen détenu par les personnes physiques	41 397 euros
Nombre d'associés en fin d'exercice	5 291
Taux de parts en attente de cession (pourcentage de la capitalisation)	0,07 %
Nombre de parts échangées au cours de l'exercice	68 778 contre 56 371 en 2009

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, 68 778 parts ont été échangées à un prix moyen unitaire net vendeur de 307,96 euros et 343,61 euros frais inclus représentant un volume de capitaux de 23 581 638,19 euros.

Le volume échangé traduit le bon fonctionnement du marché des parts. Par ailleurs, la progression du prix d'exécution hors frais constatée en 2010 (+ 26 % entre le 31.12.2009 et le 31.12.2010) traduit l'intérêt des épargnants pour la SCPI Laffitte Pierre.

Evolution du capital en euros

Année	Montant capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés	Rémunération HT	Prix de souscription ou d'acquisition frais inclus au 31/12
2006	184 800 860	14 919 100	803 482	5 964	*	350,00 **
2007	203 474 790	13 497 750	884 673	5 658	2 415 432,25	352,79
2008	203 474 790	-	884 673	5 578	-	334,73
2009	203 474 790	-	884 673	5 512	-	323,58
2010	203 474 790	-	884 673	5 291	-	408,49

* Augmentation de capital non clôturée au 31 décembre.

** Prix de souscription.

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

Période	Prix moyen net vendeur	Prix moyen acquéreur
1 ^{er} trimestre	300,48	335,26
2 ^e trimestre	302,37	337,38
3 ^e trimestre	324,26	361,80
4 ^e trimestre	349,25	389,69
Moyenne 2010	307,96	343,61
Rappel prix d'exécution au 31.12.2010	366,10	408,49

Evolution des conditions de cession				
Année	Nombre de parts cédées	Pourcentage du capital au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens	Rémunération de la gérance sur les cessions HT**
2005	27 390	3,41	1 527*	97 459,61
2006	42 966	5,35	696*	120 031,56
2007	45 673	5,16	1 214*	173 451,75
2008	27 981	3,16	8 568*	99 105,30
2009	56 371	6,37	2 175*	287 344,51
2010	68 778	7,77	624*	243 264

* A un prix supérieur au prix de marché.

** Hors rétrocession aux réseaux de commercialisation et mutations à titre gratuit.

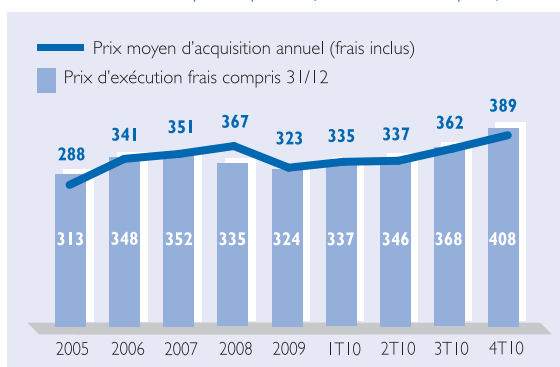
Evolution du prix de la part en euros						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Prix d'exécution au 1 ^{er} janvier, frais inclus	312,97	348,12	352,59	334,73	323,58	408,49
Dividende versé au titre de l'année	20,50	20,50	21,50	21,00	20,50	20,50 à 21,50*
Rentabilité de la part ⁽¹⁾ en %	6,55	5,89	6,09	6,27	6,33	5,02
Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾	5,12	4,61	4,42	3,22	1,21	

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

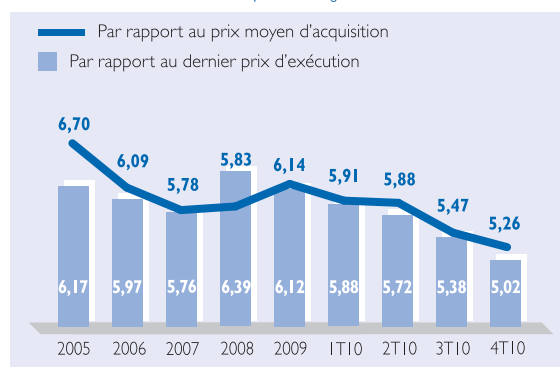
(2) Après distribution.

* Revenu prévisionnel 2011.

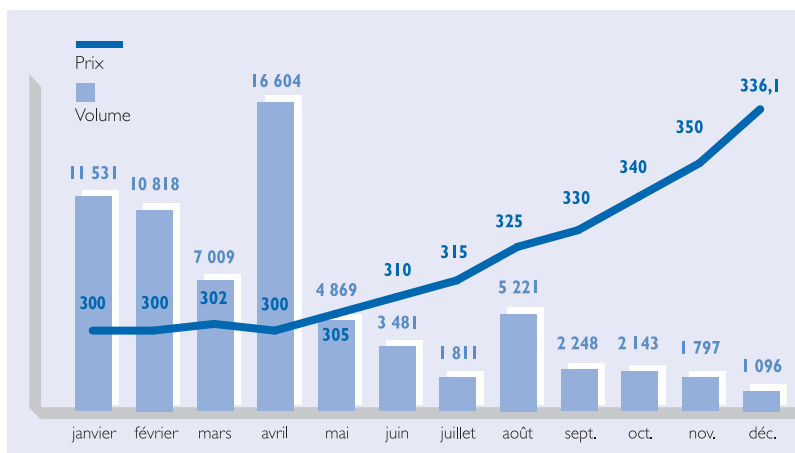
Valeur des parts et prix moyen de transaction en euros et en prix acquéreur (sur le marché des parts)



Rendement annuel en pourcentages



Prix d'exécution hors frais et nombre de parts échangées



Composition du Conseil de Surveillance

Monsieur Michel Tristan en raison des dispositions statutaires relatives à la limite d'âge des membres du Conseil de Surveillance qui lui sont applicables, est réputé démissionnaire à la présente Assemblée.

Votre Société de Gestion remercie Monsieur Michel Tristan pour sa participation à la vie sociale de la société.

Votre Société de Gestion salue la mémoire de Monsieur Guy Raynier, disparu brutalement en 2010. Il a lui aussi apporté sa contribution à la vie sociale de votre SCPI.

Par ailleurs, nous vous proposons de renouveler les mandats arrivant à échéance de Messieurs Patrick Jean,

Hugues Thibaut de Menonville, Jean Villeminot, Jean-Yves Tregoat, pour une durée de trois ans.

Enfin, votre Société de Gestion a enregistré les candidatures à un poste de membre du Conseil de Surveillance de M. Jean-Philippe Richon et de M. Patrick Servera. Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de dix-sept. Nous vous précisons que trois postes sont à pourvoir pour deux candidatures reçues à ce jour.

Mission du Conseil de Surveillance

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

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

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

Par ailleurs, le Conseil procède une fois par an à la visite d'actifs de la société sur l'une ou l'autre des métropoles régionales sur lesquelles le patrimoine est situé afin de s'assurer de l'état du patrimoine et de la gestion retenue. Cette année, cette visite a porté sur l'immeuble 163 rue du Docteur Dervaux à Asnières sur Seine (92).

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

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

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

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

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

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

Changement au sein du Commissaire aux Comptes titulaire

Madame Brigitte Drème remplace Monsieur Jean-Pierre Vercamer en tant qu'associé signataire au sein du Cabinet

Deloitte, Commissaire aux Comptes titulaire de la SCPI.

Organisation du dispositif de contrôle interne de NAMI-AEW Europe, société de gestion de SCPI

Dans le cadre de son agrément de Société de Gestion de Portefeuille obtenu le 9 février 2010, NAMI-AEW Europe dispose d'un Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI 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. Son dispositif de contrôle est basé notamment sur l'identification des risques.

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 oeuvre 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 et à jour,
- des systèmes de surveillance et de maîtrise des risques.

Le système de contrôle s'organise autour de différents acteurs

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 NGAM. Le cadre des relations entre NAMI-AEW Europe et la Direction Compliance et Risques de NGAM est précisé dans une charte.

Le RCCI présente à la Direction Générale de NAMI-AEW Europe, à la Direction Compliance et Risques de NGAM et au Conseil d'Administration de NAMI-AEW Europe le résultat de ses travaux portant sur le dispositif de contrôle interne, sur la mise en œuvre des principales recommandations formulées par des missions internes ou externes et, plus largement, sur les anomalies identifiées.

Application de la directive MIF par NAMI-AEW Europe

La Directive sur les marchés d'instruments financiers (MIF) est applicable à l'ensemble des pays de l'Union Européenne depuis le 1^{er} novembre 2007. La MIF vise la construction d'un marché européen en définissant dans un cadre réglementaire

homogène, une plus grande transparence sur les marchés d'instruments financiers ainsi qu'un renforcement accru de la protection des investisseurs.

NAMI-AEW Europe, société de gestion de votre SCPI, entre

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

Les dispositions en matière de classification de la clientèle s'appliquent à l'ensemble de nos investisseurs. Pour assurer une plus grande protection de ses porteurs de parts en termes d'information et de transparence, NAMI-AEW Europe a fait le choix de classer l'ensemble de ses clients porteurs de parts de SCPI "en client non professionnel" et laisse la possibilité à ceux qui le souhaitent de changer de catégorie. A leur demande et sur proposition documentée, ces mêmes clients pourront à l'issue de contrôles de la société de gestion demander le changement de catégorie.

En ce qui concerne les nouveaux clients, 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 gérer 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.

Projet d'augmentation du capital social

Il est proposé d'augmenter le montant maximum du capital social de la Société fixé à ce jour à 300.000.000 euros et de le fixer désormais à 400.000.000 euros.

Une telle augmentation nécessitera la modification corrélatrice de l'article 7 des statuts.

Par ailleurs, il est proposé d'autoriser la Société de Gestion à émettre des nouvelles parts sociales pendant trois ans dans la limite du montant maximum du capital social. Ce projet de relance de la collecte sur votre SCPI permettra de saisir des opportunités du marché de l'investissement.

Toutefois, votre société n'ayant pas collecté de nouveaux fonds depuis trois ans, il est nécessaire, conformément aux dispositions réglementaires, d'obtenir l'autorisation des associés en assemblée générale extraordinaire de procéder à l'émission de nouvelles parts, objet de la vingtième résolution que nous vous invitons à adopter.

La société de gestion déterminera les modalités de la ou des augmentations de capital et procédera à toutes les démarches nécessaires.

Projet de modifications des statuts

Différentes résolutions sont également présentées ayant pour objet diverses modifications des statuts afin de les mettre en conformité avec la législation en vigueur :

- mise en conformité des Statuts avec la législation en vigueur et modification corrélatrice des articles 1, 33 et 37 des Statuts ;
- modification des articles 17 et 26 des Statuts concernant

les pouvoirs du Conseil de Surveillance ;

- modification de l'article 36 des Statuts concernant la mention du premier exercice social ;
- modification de l'article 21 des Statuts concernant la rémunération de la Société de Gestion ;
- modification de l'article 30 des Statuts concernant la convocation des Assemblées.

Perspectives

Dans la conjoncture actuelle dégradée, votre société a décidé de poursuivre ou de mettre en œuvre différents moyens afin de faire face aux difficultés économiques à venir. La division du risque locatif ainsi que la politique d'arbitrage seront maintenus.

L'encaissement des loyers fait l'objet d'une vigilance toute particulière et des initiatives ont été prises quant

à la consolidation des flux locatifs.

Par ailleurs, la politique prudente de dotation des postes provisions pour grosses réparations et report à nouveau sera poursuivie afin de permettre à Laffitte Pierre de faire face aux travaux à réaliser pour la pérennité du patrimoine et d'assurer la stabilité des revenus distribués.

Tableaux annexes au rapport de la société de gestion

RÉSULTATS FINANCIERS PAR PART (EN EUROS HORS TAXE)

	2006	% du total des revenus	2007	% du total des revenus	2008	% du total des revenus	2009	% du total des revenus	2010	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	26,61	97,04	24,83	92,04	25,97	95,31	26,35	98,61	25,86	92,12
Produits financiers avant P.L.	0,81	2,95	2,15	7,96	1,28	4,69	0,37	1,39	0,00	0,00
Produits divers	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,21	7,87
Total	27,42	100,00	26,98	100,00	27,25	100,00	26,72	100,00	28,07	100,00
Charges										
Commissions de gestion	2,74	9,99	2,67	9,90	2,69	9,88	2,64	9,87	2,52	8,97
Autres frais de gestion	1,63	5,95	1,66	6,17	1,09	3,99	3,11	11,65	2,16	7,71
Entretien du patrimoine	1,28	4,66	2,09	7,74	1,85	6,79	1,12	4,21	1,43	5,10
Charges locatives non récupérables	0,37	1,34	0,68	2,51	0,44	1,60	1,35	5,05	3,90	13,88
Sous-total charges externes	6,02	21,94	7,10	26,32	6,07	22,26	8,22	30,77	10,01	35,65
Amortissements nets										
Patrimoine	0,07	0,26	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	0,54	1,97	-0,53	-1,96	-0,30	-1,11	0,46	1,71	0,05	0,17
Autres	0,02	0,07	0,12	0,44	0,07	0,27	-0,30	-1,13	-0,47	-1,68
Sous-total charges internes	0,63	2,30	-0,41	-1,52	-0,23	-0,84	0,16	0,58	-0,42	-1,50
Total	6,65	24,24	6,69	24,80	5,84	21,42	8,38	31,35	9,58	34,14
Résultat courant	20,77	75,76	20,29	75,20	21,42	78,58	18,35	68,65	18,49	65,86
Variation du report à nouveau	0,27	1,00	-0,51	-1,90	-0,08	-0,31	-1,20	-4,47	-2,01	-7,16
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	20,50	74,76	20,80	77,10	21,50	78,89	21,00	78,58	20,50	73,02
Revenus distribués après prélèvement libératoire	20,30	74,03	20,25	75,06	21,22	77,86	20,72	77,53	20,39	72,63

EMPLOI DES FONDS AU 31 DÉCEMBRE 2010 (EN EUROS)

Nature des éléments	Total au 31.12.2009(*)	Depuis le début de l'année 2010	Total au 31.12.2010(*)
Fonds collectés	241 389 228,54	0,00	241 389 228,54
+ Cessions d'immeubles	77 128 186,90	20 100 000,00	97 228 186,90
+ Divers (préciser)	-	-	-
Emprunts	30 000 000,00	20 000 000,00	50 000 000,00
- Commission de souscription	-2 411 623,08	-	-2 411 623,08
- Honoraires d'arbitrages	-1 018 184,39	-985 250,00	-2 003 434,39
- Honoraires d'investissements	-175 000,00	-300 000,00	-475 000,00
- Frais sur emprunts	-255 000,00	-	-255 000,00
- Achat d'immeubles (valeur d'apport)	-301 981 955,43	-32 490 000,00	-334 471 955,43
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-1 960 410,21	-670 110,95	-2 630 521,16
- Frais de fusion (non récupérables)	-152 842,39	-	-152 842,39
- Divers	-	-	-
Travaux immobilisés	-9 503 985,04	-724 227,28	-10 228 212,32
Droits d'occupation	-	-	-
Agencements, aménagements	-7 022,54	-	-7 022,54
Immobilisations financières	-706,68	-	-706,68
Impôts sur plus-values et honoraires d'arbitrage	-5 446 884,47	-130 949,18	-5 577 833,65
Immobilisations en cours	-	-	-
Engagements sur constructions	-	-	-
Sommes restant à investir avant amortissements	25 603 801,22	4 799 462,59	30 403 263,81
Amortissements des immobilisations	626 153,26	-	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
Sommes restant à investir après amortissements	26 229 954,47	4 799 462,59	31 029 417,06
Solde à investir	26 229 954,47	4 799 462,59	31 029 417,06

(*) Depuis l'origine de la société.

VALEURS COMPTABLE / DE RÉALISATION / DE RECONSTITUTION

	31.12.2010 global en €	31.12.2010 par part en €	31.12.2009 par part en €	Ecart 2010/2009 en %
Capitaux propres comptables	260 335 662,91	294,27	293,53	0,25
Non valeurs	-	-	-	-
Provisions pour grosses réparations	3 977 387,83	-	-	-
Valeur comptable des immeubles	278 468 675,66	-	-	-
Valeur de réalisation des immeubles	343 627 392,00	-	-	-
Ecart de réévaluation	65 158 716,34	-	-	-
Valeur de réalisation	329 471 767,08	372,42	362,23	2,81
Frais d'acquisition des immeubles	21 304 898,30	-	-	-
Frais de collecte	32 587 152,21	-	-	-
Valeur de reconstitution brute	383 363 817,60	433,34	420,23	3,12
Amortissement des frais d'acquisition des immeubles	-	-	-	-
Amortissement des frais de collecte	-	-	-	-
Valeur de reconstitution nette	383 363 817,60	433,34	420,23	3,12

Rapport du Conseil de Surveillance

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214 -70 du Code monétaire et financier, le Conseil de Surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de Laffitte Pierre, clos le 31 décembre 2010. Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a tenus régulièrement informés des principales décisions prises dans le cadre de l'activité de votre société.

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

Financement bancaire souscrit

Pour assurer à Laffitte Pierre la capacité de saisir des opportunités du marché immobilier, un financement bancaire a été souscrit en 2009 et employé dans une large mesure. 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€. Nous nous sommes assurés que les conditions d'emprunt étaient favorables et que le montant emprunté était conforme à la décision d'Assemblée Générale Ordinaire de limiter le crédit à 25 % de la capitalisation de la SCPI.

Ce financement permettra de saisir, en 2011, de nouvelles opportunités du marché de l'investissement.

Composition du patrimoine

Acquisitions

Le 15 septembre 2010, Laffitte Pierre a acquis en indivision à hauteur de 65 % avec la SCPI Fructirégions un immeuble neuf de bureaux situé 163 quai du Docteur Dervaux à Asnières sur Seine (92) développant une

surface utile totale de 5 640 m² pour un prix global de 18,59 M€ HT. Cet actif est loué à un locataire unique la société Eiffage.

Par ailleurs, le 25 novembre 2010, Laffitte Pierre a acquis un immeuble à usage de bureaux situé 13 av. Morane Saulnier à Vélizy (78) développant une surface utile de 5 160 m² (avec 28 parkings en extérieur et 168 parkings en sous-sol, pour un prix de 13,9 M€ hors taxes.

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

Honoraires sur actifs financés à crédit

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

Immeubles	Dates d'acquisition	Prix d'acquisition frais compris en €	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit en €	Rémunération de la société de gestion en €
"Le Realtys", 18 rue Louis Pouey La Défense 8 - 92 800 Puteaux	23 juillet 2009	14 020 204 TTC	7 000 000	125 000 ⁽¹⁾
13 avenue Morane Saulnier - 78140 Velizy	25 novembre 2010	13 900 000 HT	12 000 000	300 000 ⁽²⁾
Total			19 000 000	425 000⁽³⁾

(1) Au titre de 2009.

(2) Au titre de 2010.

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

Arbitrages

Votre Société de Gestion nous tient régulièrement informés des cessions d'actifs intervenues au cours de l'exercice. En 2010, conformément à l'autorisation obtenue en assemblée générale et dans le cadre de la stratégie de

modernisation du patrimoine, de recentrage sur des actifs de taille unitaire accrue et détenus en pleine propriété et sur des marchés locatifs confirmés, ont été cédés les sept immeubles ou parties d'immeubles suivants :

Adresses	Surface par lot ou total en m ²	Dernière valeur d'expertise € HD	Date de signature acte authentique	Montant € HD
Rue Maxime Gorki 94800 Villejuif	450	595 000	04/03/2010	680 000
Rue Paul Bert 92240 Malakoff	9 929	8 200 000	07/05/2010	9 760 000
Rosny - 118 av. du Général de Gaulle 93110 Rosny sous Bois	5 257	4 100 000	10/06/2010	4 500 000
Buropole - Bât. B Elsa Triolet 13000 Marseille	1 005	1 350 000	17/06/2010	1 300 000
83, avenue Maurice Bertheaux 78300 Poissy	860	1 400 000	28/06/2010	1 700 000
Le Galaxie - 75-85, rue de la Villette 69003 Lyon	1 036	1 450 000	01/07/2010	1 550 000
Le Fontenoy - 96, boulevard Vivier Merle 69003 Lyon (partie)	405	600 000	16/11/2010	610 000

Soit au total une surface de 18 942 m² pour un prix global de cession de 20 100 000 € hors droits faisant ressortir un écart positif par rapport à la dernière valeur d'expertise de 11,97 %.

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

Les plus-values taxables dégagées à l'occasion de ces opérations ont conduit la société à acquitter pour le compte des associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu et présents durant tout l'exercice 2010, un montant de 0,38 € par part.

Par ailleurs, Laffitte Pierre a signé le 28 décembre 2010 une promesse de vente de différents lots situés dans l'immeuble Le Fontenoy situé 96, boulevard Vivier Merle 69003 Lyon, (au 2^{ème} étage) pour un prix hors droits de 610.000 €.

Dans le cadre de la stratégie d'allocation d'actifs retenue visant à recentrer le patrimoine sur les sites reconnus et les immeubles récents, nous approuvons la poursuite du programme des cessions telle qu'elle est prévue par le biais de la dixième résolution.

Les arbitrages qui vous sont proposés portent, notamment, sur les actifs suivants :

- 32, avenue Georges V à Paris 8^{ème},
- Le Belvédère - 118-130, av. Jean-Jaurès à Paris 19^{ème},
- Le Nungesser - 13, av. Morane Saulnier à Vélizy (78),
- Mercure - Le Jardin Alpin à Courchevel (73),
- 2-6, avenue rue du Général Leclerc à Rouen (76),
- Le Hastings - Rue du 74^{ème} R.I. à Rouen (76),
- ZAC de la Grande Borde Labège Toulouse (31),
- 17 avenue du Granier Meylan les Bealières (38),
- 315 rue Giotto Ramonville Saint Agné (31),
- Antelia 3 - La plaine de Gisy Bièvres (91),
- Le Volta 3 - Avenue du maréchal Juin Meudon (92).

Gestion des immeubles locatifs

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

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

Le taux d'occupation financière s'élève au 31 décembre 2010 à 86,84 % (hors prise en compte des franchises de loyers) contre 87,60 % fin 2009. Ce taux, toujours

inférieur à celui constaté en moyenne sur les dix dernières années en dépit des arbitrages réalisés, est lié :

- à la vacance d'actifs en cours d'arbitrage et, notamment, celui de la rue Jules Guesde à Levallois Perret pour 2,25 % du flux locatif ;

- à une situation locative dégradée sur certains marchés.

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 2010 à 0,86 %, soit un niveau satisfaisant dans une conjoncture économique dégradée.

Nous avons été informés des procédures contentieuses et judiciaires initiées.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 1 207 119,78 € de travaux pour grosses réparations ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 58 174,50 euros.

Votre société a provisionné au titre de la provision pour grosses réparations la somme de 1 250 000 euros sur l'exercice clos le 31 décembre 2010, 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 2010 un montant total de 3 977 387,83 € contre 3 934 507,61 € en 2009.

Comptes sociaux

Les comptes sociaux de Laffitte Pierre, qui vous sont présentés après vérification du Commissaire aux comptes, ont fait l'objet d'un examen de la part de votre Conseil. Le résultat s'établit à 16 356 404,31 euros, soit 18,49 euros pour une part contre 19,80 € par part en 2009. Ce recul est lié à la vacance locative notamment des immeubles en cours de cession et au recul de la rémunération de la trésorerie.

Sur le résultat distribuable de 21,71 € par part, il est proposé de distribuer, au titre de l'exercice 2010, un revenu de 20,50 euros par part, contre 21,00 euros par part en 2009. Le poste report à nouveau s'établirait à 1,21 € par part.

Nous approuvons cette proposition de distribution. La rémunération perçue par le gérant, au titre de la gestion immobilière et administrative, est de 2 227 555,29 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 secondaire

Les ordres d'achat ou de vente sont établis hors droit d'enregistrement et commission de cession. 12 confrontations sont intervenues en 2010.

Au total en 2010, le nombre de parts échangées est de 68 778 parts dont 150 parts de gré à gré, représentant un volume de capitaux de 23 581 638,19 euros contre 18 181 909,71 euros en 2009. Ce volume traduit le bon fonctionnement du marché des parts assurant une activité satisfaisante. Il convient à cet égard de noter la progression du prix d'exécution hors frais de la part sur l'exercice 2010 (soit + 26 % entre le 31.12.2009 et le 31.12.2010), témoignant de l'intérêt des épargnants pour ce support de placement.

Le prix moyen annuel ressort à 307,96 euros hors frais et 343,61 euros frais inclus contre 289,10 euros hors frais et 322,54 euros frais inclus en 2009.

Expertise immobilière

Nous avons pris connaissance à l'occasion du Conseil de Surveillance du 14 mars 2011 du résultat des expertises immobilières réalisées fin 2010 par BNP Real Estate Valuation ainsi que des valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion, servant de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts.

La valeur de réalisation s'établit à 329 471 767,08 €, soit 372,42 € par part (ce qui représente une hausse de 2,81 % par rapport à l'exercice précédent) et la valeur de reconstitution ressort à 383 363 817,60 €, soit 433,34 € par part (ce qui représente une hausse de 3,12 % par rapport à l'exercice précédent).

Composition du Conseil de Surveillance

Monsieur Michel Tristan, en raison des dispositions statutaires relatives à la limite d'âge des membres du Conseil de Surveillance qui lui sont applicables, est réputé démissionnaire à la présente Assemblée.

Votre Conseil remercie Monsieur Michel Tristan pour sa participation à la vie sociale de la société et la grande courtoisie dont il a toujours fait preuve.

Votre Conseil salue la mémoire de M. Guy Raynier, disparu brutalement en 2010. Il a lui aussi apporté sa contribution à la vie sociale de votre SCPI.

Par ailleurs, nous vous proposons de renouveler les mandats arrivant à échéance de Messieurs Patrick Jean, Hugues Thibaut de Menonville, Jean Villeminot, Jean-Yves Tregoat, pour une durée de trois ans.

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de Surveillance est de dix-sept. Nous vous précisons que 3 postes sont à pourvoir pour deux candidatures reçues à ce jour.

Augmentation du capital social

Il est proposé d'augmenter le montant maximum du capital social de la Société fixé à ce jour à 300.000.000 euros et de le fixer désormais à 400.000.000 euros.

Une telle augmentation nécessitera la modification corrélatrice de l'article 7 des statuts.

Par ailleurs, il est proposé d'autoriser la Société de Gestion à émettre des nouvelles parts sociales pendant trois ans dans la limite du montant maximum du capital social. La société de gestion déterminera les modalités de la ou des augmentations de capital et procédera à toutes les démarches nécessaires. A cet égard, votre Conseil est favorable au projet de relance de la collecte sur votre SCPI pour saisir des opportunités du marché de l'investissement. Il sera toutefois vigilant sur les conditions des augmentations de capital, en termes d'enveloppes et de prix d'émission pour préserver les intérêts de l'ensemble des associés et l'exploitation de la SCPI Laffitte Pierre.

Modifications des statuts

Différentes résolutions sont également présentées ayant pour objet diverses modifications des statuts afin de les mettre en conformité avec la législation en vigueur :

- mise en conformité des Statuts avec la législation en vigueur et modification corrélatrice des articles 1, 33 et 37 des Statuts ;
- modification des articles 17 et 26 des Statuts concernant les pouvoirs du Conseil de Surveillance ;
- modification de l'article 36 des Statuts concernant la mention du premier exercice social ;
- modification de l'article 21 des Statuts concernant la rémunération de la Société de Gestion ;
- modification de l'article 30 des Statuts concernant la convocation des Assemblées Générales.

Visite du patrimoine

Votre Conseil a visité, le 11 octobre 2010, l'immeuble 163 rue du Docteur Dervaux à Asnières sur Seine (92). Les conditions de gestion nous sont apparues comme tout à fait satisfaisantes.

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

Isabelle Roussel
Présidente du Conseil de Surveillance

Comptes de l'exercice

Etat du patrimoine

36

Analyse de la variation des capitaux propres

36

Compte de résultat

37

Annexe aux comptes

39

ÉTAT DU PATRIMOINE (EN EUROS)

	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Valeurs bilantielles 31/12/10	Valeurs estimées 31/12/10	Valeurs bilantielles 31/12/09	Valeurs estimées 31/12/09
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions	274 399 324,07	343 627 392,00	256 998 100,36	317 824 238,00
Agencements et installations	4 069 351,59		3 979 417,91	
Immobilisations en cours	0,00		0,00	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription				
Frais de recherche des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-3 977 387,83		-3 934 507,61	
Autres provisions pour risques et charges				
Total I	274 491 287,83	343 627 392,00	257 043 010,66	317 824 238,00
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	706,69	706,69	706,69	706,69
Créances				
Locataires et comptes rattachés	2 846 157,83	2 846 157,83	4 028 057,14	4 028 057,14
Autres créances	14 632 425,25	14 632 425,25	8 986 194,96	8 986 194,96
Provisions pour dépréciation des créances	-230 733,67	-230 733,67	-648 442,23	-648 442,23
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	20 570 071,55	20 570 071,55	22 948 623,13	22 948 623,13
Provisions générales pour risques et charges	-138 800,00	-138 800,00	-138 800,00	-138 800,00
Dettes				
Dettes financières	-37 908 272,58	-37 908 272,58	-11 385 240,09	-11 385 240,09
Dettes d'exploitation	-8 229 464,39	-8 229 464,39	-7 544 692,54	-7 544 692,54
Dettes diverses	-5 697 715,60	-5 697 715,60	-14 715 047,60	-14 715 047,60
Total II	-14 155 624,92	-14 155 624,92	1 531 359,39	1 531 359,39
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance			1 191 448,61	1 191 448,61
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	-90 224,05	-90 224,05
Total III	0,00	0,00	1 101 224,56	1 101 224,56
Capitaux propres comptables	260 335 662,91		259 675 594,61	
Valeur estimée du patrimoine (1)		329 471 767,08		320 456 821,95

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

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (AU 31 DÉCEMBRE 2010 EN EUROS)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat N - 1	Autres mouvements	Situation de clôture
Capital				
Capital souscrit	203 474 790,00			203 474 790,00
Capital en cours de souscription	0,00			0,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	9 895 399,51			9 895 399,51
Primes d'émission en cours de souscription	0,00			0,00
Prélèvements sur primes d'émission	-4 463 138,29		-970 110,95	-5 433 249,24
Ecarts d'évaluation				
Ecarts de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	21 801 504,54		3 409 571,44	25 211 075,98
Prime de fusion	33 106 708,01			33 106 708,01
Prélèvement sur prime de fusion	-6 995 504,80			-6 995 504,80
Réserves sur capital amorti				
Report à nouveau	3 913 254,34	-1 057 418,70		2 855 835,64
Résultat en instance d'affectation				
Résultat de la période				
Résultat de la période	17 520 714,30	-17 520 714,30	16 356 404,31	16 356 404,31
Acomptes sur distribution	-18 578 133,00	18 578 133,00	-18 135 796,50	-18 135 796,50
Total général	259 675 594,61	0,00	660 068,30	260 335 662,91

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EUROS)

Charges (hors taxe)	Exercice 2010		Exercice 2009	
	31/12/10	Totaux partiels	31/12/09	Totaux partiels
Charges immobilières		10 476 939,36		9 973 112,15
Charges ayant leur contrepartie en produits	7 277 524,61		6 524 797,80	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	58 174,50		149 108,17	
Grosses réparations	1 207 119,78		845 333,65	
Autres charges immobilières	1 934 120,47		2 453 872,53	
Charges d'exploitation de la société		6 447 375,04		4 464 709,42
Honoraires de gérance	2 227 555,29		2 332 552,08	
Frais d'actes et de contentieux	36 587,44		83 213,44	
Publicité, publications	65 264,20		66 795,67	
Impôts et taxes	23 024,50		63 110,88	
Autres charges d'exploitation	2 651 417,10		621 302,94	
Dotations aux amortissements				
Honoraires de constitution				
Honoraires d'arbitrages				
Frais d'acquisition				
Aménagements et installations				
Dotations aux provisions				
Provisions pour créances douteuses	193 526,51		47 734,41	
Provisions pour grosses réparations	1 250 000,00		1 250 000,00	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Charges financières	650 765,21	650 765,21	314 300,32	314 300,32
Charges exceptionnelles		0,00		345 000,00
Commissions de souscription	0,00		0,00	
Autres charges exceptionnelles	0,00		345 000,00	
Frais de fusion				
Total des charges	17 575 079,61	17 575 079,61	15 097 121,89	15 097 121,89
Solde créditeur = bénéfice	16 356 404,31	16 356 404,31	17 520 714,30	17 520 714,30
Total général	33 931 483,92	33 931 483,92	32 617 836,19	32 617 836,19

COMPTE DE RÉSULTAT (EN EUROS)

Produits (hors taxe)	Exercice 2010		Exercice 2009	
	31/12/10	Totaux partiels	31/12/09	Totaux partiels
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		30 157 455,40		29 839 210,53
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	22 620 124,34		23 041 414,36	
Charges locatives facturées	4 802 901,06		4 229 268,17	
Charges contractuelles facturées	2 474 623,55		2 295 529,63	
Produits annexes	259 806,45		272 998,37	
Autres produits d'exploitation		1 818 354,85		1 159 188,19
Reprise de provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	611 235,07		58 766,54	
Provisions pour grosses réparations	1 207 119,78		845 333,65	
Provisions pour éventualités diverses				
Provisions pour risques et charges			255 088,00	
Produits financiers		302,33		328 241,50
Produits financiers	302,33		328 241,50	
Produits exceptionnels		1 955 371,34		1 291 195,97
Transfert de charges exceptionnelles	1 955 360,95		1 290 990,63	
Produits exceptionnels divers	10,39		205,34	
Total des produits	33 931 483,92	33 931 483,92	32 617 836,19	32 617 836,19
Solde débiteur = perte				
Total général	33 931 483,92	33 931 483,92	32 617 836,19	32 617 836,19

284 avenue Alexandre Borodine
Saint-Priest (69)



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 sont arrêtés en euros.

1 • Faits significatifs

Laffitte Pierre a acquis deux actifs en 2010 : un immeuble en indivision pour un investissement de 18.590 K€ à Asnières et un immeuble en copropriété à Vélizy pour un montant de 13 900 K€. Les cessions de 7 actifs ont été réalisées pour un total de 20 100 K€.

Pour acquérir de nouveaux actifs, Laffitte Pierre a souscrit un complément d'emprunt de 20.000 K€, ce qui porte sa capacité d'emprunt à 50 000 K€.

2 • Informations sur les règles générales d'évaluation

La valeur vénale des immeubles locatifs

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société BNP Real Estate Valuation nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 19 juin 2009 pour 4 ans. Au titre de l'exercice écoulé, BNP Real Estate Valuation a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus.

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

- **méthode dite "par comparaison"** : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.
- **méthode dite "par le revenu"** : elle est réalisée par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des

caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché.

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

Le plan d'entretien a été établi par un architecte indépendant, il couvre la période 2006/2010 et fait l'objet d'une projection sur les années 2011 à 2015.

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

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

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

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

3 • Informations diverses

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2010

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 ou à sa valeur d'acquisition hors frais et hors taxes. 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. La valeur des terrains n'est pas distinguée.

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

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 en 2010.

- Dettes financières

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

Laffitte Pierre a souscrit auprès de BNP Paribas et Banques Populaires Rives de Paris un emprunt de 50.000.000 euros d'une durée de 6 ans. Il s'agit d'un crédit revolving renouvelable trimestriellement au taux Euribor 3 mois + 235 bps pour la partie utilisée avec une commission de non utilisation de 50 % de la marge. Le taux de couverture est de 100 %. Laffitte Pierre a souscrit un cap à 5,30 %. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt. Au 31 décembre, le montant tiré est de 34.000.000 euros.

- Dettes d'exploitation

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

- Dettes diverses

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

- Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

La valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

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

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. De même, les honoraires d'arbitrage versés lors des cessions sont comptabilisés dans le compte "Plus-values".

COMPTE DE RESULTAT

Produits de l'activité immobilière

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

Autres produits d'exploitation

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

Produits financiers

Ils correspondent aux intérêts générés par les comptes à terme, objets des placements de trésorerie.

Produits exceptionnels

Les produits exceptionnels sont constitués des comptes de transfert de charges. Ces comptes sont utilisés pour permettre l'imputation de dépenses qui peuvent être prélevées sur la prime d'émission conformément aux statuts de la SCPI. Au titre de l'exercice 2010, les commissions d'investissements (300 K€) et les frais d'acquisition des immeubles (670 K€) ont été imputés sur la prime d'émission et les honoraires d'arbitrages (985 K€) sur les plus-values de cession.

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 2 180 148,28 euros.

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

Le 28 décembre 2010, Laffitte Pierre a signé une promesse de vente pour le 2^{ème} étage de l'immeuble situé au 96 boulevard Vivier Merle à Lyon au prix de 606.000 euros. La cession devrait être signée au cours du 1^{er} trimestre 2011.

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
- 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.

135 rue de la Pompe
Paris 16^{ème}



IMMOBILISATIONS LOCATIVES (AU 31 DECEMBRE 2010 EN EUROS)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	251 562 062,41	32 490 000,00	15 723 069,89	268 328 992,52
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	5 436 037,95	449 272,16		5 885 310,11
Agencements et aménagements	3 979 418,19	274 955,12		4 254 373,31
Constructions sur sol d'autrui				
Agencements et aménagements sur sol d'autrui				
Constructions en cours				
Total	260 977 518,55	33 214 227,28	15 723 069,89	278 468 675,94

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Récapitulation des placements immobiliers				
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	223 519 149,62	289 518 003,00	205 411 986,51	264 654 838,00
Locaux d'activités	7 520 266,03	9 035 000,00	7 992 857,98	9 195 000,00
Commerces	24 050 767,05	26 315 000,00	24 050 767,05	25 375 000,00
Complexes touristiques hôteliers	14 106 450,87	18 759 389,00	14 106 450,87	18 599 400,00
Construction sur sol d'autrui				
Total	269 196 633,57	343 627 392,00	251 562 062,41	317 824 238,00
Agencements et aménagements				
Agencements et aménagements	9 272 042,37		9 415 456,14	
Agencements et aménagements sur sol d'autrui				
Total	9 272 042,37	0,00	9 415 456,14	0,00
Total en euros	278 468 675,94	343 627 392,00	260 977 518,55	317 824 238,00

INVENTAIRE DETAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (EN EUROS)

	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
BUREAUX	230 176 287,72	289 518 003,00	212 212 538,38	264 654 838,00
Paris 1 ^{er} - 22, avenue de l'Opéra	0,00	0,00	0,00	0,00
Paris 8 ^{ème} - 40, avenue Hoche	2 820 306,82	5 260 000,00	2 820 306,82	4 900 000,00
Paris 8 ^{ème} - 32, avenue Georges V	1 410 153,41	1 900 000,00	1 410 153,41	1 850 000,00
Paris 9 ^{ème} - 20 bis, rue Lafayette	5 945 511,67	8 735 000,00	5 945 511,67	8 475 000,00
Paris 10 ^{ème} - 68, rue d'Hauteville	3 048 980,34	6 060 000,00	3 048 980,34	5 760 000,00
Paris 10 ^{ème} - 5, rue Alexandre Parodi	3 243 169,91	5 380 000,00	3 243 169,91	5 100 000,00
Paris 13 ^{ème} - 6/8, rue Oudiné	4 334 564,52	7 470 000,00	4 334 564,52	7 080 000,00
Paris 15 ^{ème} - 128, avenue Suffren	2 225 755,65	2 030 000,00	2 225 755,65	2 120 000,00
Paris 16 ^{ème} - 135, rue de la Pompe	3 125 000,00	3 780 000,00	3 125 000,00	3 810 000,00
Paris 19 ^{ème} - Le Belvédère AD - 118/130, avenue Jean Jaurès	2 744 082,31	4 080 000,00	2 744 082,31	3 750 000,00
Jouy en Josas (78) - Le Bois de Jouy - ZAC de Metz	1 576 783,85	1 600 000,00	1 576 783,85	1 485 000,00
Poissy (78) - Le Gavarny - 2, place Georges Pompidou	0,00	0,00	1 103 254,70	1 400 000,00
Vélizy (78) - Le Pégoud - 161, avenue Morane Saulnier	5 823 552,46	7 200 000,00	5 823 552,46	6 650 000,00
Vélizy (78) - Le Nungesser - 13, avenue Morane Saulnier	1 366 959,57	1 636 503,00	1 366 959,57	1 619 838,00
Bièvres (91) - Parc Burospace - La Plaine de Gisy	1 737 918,80	1 780 000,00	1 737 918,80	1 750 000,00
Evry Courcouronnes (91) - Espace Europe 2	2 410 321,73	1 965 000,00	2 410 321,73	1 965 000,00
Les Ulis (91) - Courtaboeuf	1 631 204,48	1 840 000,00	1 631 204,48	1 800 000,00
Massy (91) - 131, rue de Paris	2 691 633,29	3 670 000,00	2 691 633,29	3 450 000,00
Asnières (92) - 163, quai du Docteur Dervaux	18 590 000,00	18 726 500,00	0,00	0,00
Bagneux (92) - Paris Sud - 52 avenue Aristide Briand	2 439 184,28	4 180 000,00	2 439 184,28	4 150 000,00
Boulogne (92) - 74, rue du Château	2 225 755,65	3 310 000,00	2 225 755,65	3 210 000,00
Boulogne (92) - Espace Gallieni - 148/156, rue Gallieni	3 201 429,36	5 190 000,00	3 201 429,36	4 900 000,00
Issy les Moulineaux (92) - Technopolis B6 - 205, rue J.J. Rousseau	3 601 707,13	5 990 000,00	3 601 707,13	5 990 000,00
Issy les Moulineaux (92) - Le Poversy - 6/8, rue du 4 Septembre	1 204 347,24	2 000 000,00	1 204 347,24	1 850 000,00
Issy les Moulineaux (92) - 87/89, rue du Général Félix Eboué	2 576 388,39	2 880 000,00	2 576 388,39	2 680 000,00
Levallois-Perret (92) - 26, rue Anatole France	5 541 145,27	8 530 000,00	5 541 145,27	7 820 000,00
Levallois-Perret (92) - 126/130, rue Jules Guesde	6 738 246,56	10 700 000,00	6 738 246,56	10 700 000,00
Malakoff (92) - 11, rue Paul Bert	0,00	0,00	7 316 879,30	8 200 000,00
Malakoff (92) - 60, rue Etienne Dolet	3 898 605,48	5 230 000,00	3 571 524,31	4 810 000,00
Malakoff (92) - Place du 11 Novembre	2 303 226,45	2 430 000,00	2 303 226,45	2 650 000,00
Meudon (92) - Le Volta - 3, avenue du Maréchal Juin	2 757 410,57	2 700 000,00	2 757 410,57	2 720 000,00
Neuilly sur Seine (92) - 182, avenue du Général de Gaulle	5 472 207,71	8 140 000,00	5 472 207,71	7 950 000,00
Neuilly sur Seine (92) - Avenue Charles de Gaulle	3 830 000,00	3 600 000,00	3 830 000,00	3 450 000,00
Plessis Robinson (92) - Gay Lussac - Avenue Edouard Herriot	3 057 571,52	2 840 000,00	3 057 571,52	3 040 000,00
Puteaux (92) - Tour Franklin	6 431 543,70	6 730 000,00	6 431 543,70	7 000 000,00
Puteaux (92) - Le Réaltys - 40, rue Armand	12 687 500,00	15 070 000,00	12 687 500,00	14 350 000,00
Suresnes (92) - Alfred Nobel - 65, rue Monge	3 014 679,32	4 340 000,00	3 014 679,32	4 145 000,00
Suresnes (92) - 33, rue Benoit Malon	1 463 510,57	2 520 000,00	1 463 510,57	2 450 000,00
Velizy (92) - 13, avenue Morane Saulnier	13 900 000,00	14 720 000,00	0,00	0,00
Bagnolet (93) - Le Carnot 2 - 4/6, rue Sadi Carnot	3 080 274,85	3 650 000,00	3 053 413,54	3 420 000,00
Montreuil sous Bois (93) - Le Méliès - 261, rue de Paris	2 038 642,25	3 300 000,00	2 038 642,25	3 080 000,00
Noisy le Grand (93) - Maille Nord - 9/10, Porte de Neuilly	4 680 184,83	5 130 000,00	4 680 184,83	5 180 000,00
Noisy le Grand (93) - Portes de Paris - 1/3, rue du Rempart	1 295 816,65	1 520 000,00	1 295 816,65	1 250 000,00
Rosny sous Bois (93) - Bureaux de Rosny II - 118, av. Ch. de Gaulle	0,00	0,00	4 342 728,41	4 100 000,00
Cachan (94) - Bureaux de L'Aqueduc - 18, avenue Carnot	5 128 079,68	7 500 000,00	5 128 079,68	7 040 000,00
Vallauris (06) - Parc Sophia Antipolis - Chemin Saint Bernard	655 530,77	950 000,00	655 530,77	900 000,00

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS (SUITE)

	Exercice 2010		Exercice 2009	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Ramonville Saint-Agne (31) - Parc du Canal M4 - 3/5, rue Giotto	495 459,31	640 000,00	495 459,31	680 000,00
Toulouse (31) - 2, boulevard de Strasbourg	1 219 592,14	2 420 000,00	1 219 592,14	2 210 000,00
Toulouse (31) - Basso Cambo - rue Labrousse	1 745 909,18	2 390 000,00	1 745 909,18	2 385 000,00
Toulouse (31) - 78, chemin des Septs Deniers	800 357,34	1 220 000,00	800 357,34	1 170 000,00
Toulouse (31) - 161, chemin de Basso Cambo	2 103 796,44	3 230 000,00	2 103 796,44	3 130 000,00
Toulouse le Lac (31) - 36, rue Jacques Babinet	1 447 835,86	2 330 000,00	1 447 835,86	2 500 000,00
Toulouse-Labege (31) - ZAC de la Grande Borde	472 591,95	680 000,00	472 591,95	660 000,00
Balma (31) - 75, rue Jean Moulin	3 806 168,69	3 370 000,00	3 806 168,69	3 230 000,00
Bordeaux le Lac (33) - Bureaux du Lac - 4, rue Théodore Blanc	810 298,21	1 240 000,00	810 298,21	1 190 000,00
Bordeaux le Lac (33) - Bureaux du Lac - 6, rue Théodore Blanc	739 377,73	860 000,00	739 377,73	820 000,00
Mérignac (33) - Parc Kennedy - Avenue J. F. Kennedy	691 102,62	1 070 000,00	691 102,62	1 010 000,00
Mérignac (33) - Parc Château Rouquey - P.A. Rouquey Nord	478 255,27	850 000,00	478 255,27	790 000,00
Meylan (38) - Les Béalières B2 - 17, avenue du Granier	457 347,05	700 000,00	457 347,05	510 000,00
Nantes (44) - Le Bois Briand - Rue de la Garde	434 479,70	680 000,00	434 479,70	670 000,00
Nantes (44) - Le Delta - 3/5, rue d'Athènes	533 571,56	810 000,00	533 571,56	795 000,00
Metz (57) - Parc technologique - 2, rue Thomas Edison	978 320,14	870 000,00	960 428,81	900 000,00
Lilles (59) - 87, rue Nationale	777 489,99	1 120 000,00	777 489,99	1 115 000,00
Villeneuve d'Ascq (59) - Boulevard de Mons	2 351 384,85	3 050 000,00	2 351 384,85	2 990 000,00
Villeneuve d'Ascq (59) - Technoparc des Prés - 33, allée Lavoisier	518 326,66	760 000,00	518 326,66	760 000,00
Wasquehal (59) - 58, avenue de Flandre	480 214,40	790 000,00	480 214,40	750 000,00
Ecully (69) - Technoparc B7 - Zac du Moulin de Berger	1 175 570,47	1 360 000,00	1 175 570,47	1 325 000,00
Lyon 3 ^{ème} - Le Fontenoy - 96, boulevard Vivier Merle	369 516,76	570 000,00	663 885,00	1 200 000,00
Lyon 3 ^{ème} - Le Galaxie - 75/89, rue de la Villette	0,00	0,00	1 031 781,77	1 450 000,00
Lyon 3 ^{ème} - Le Gemellyon - 59, boulevard Vivier Merle	4 144 117,84	5 820 000,00	4 121 117,84	5 730 000,00
Lyon 3 ^{ème} - Le Bonnel - 20, rue de la Villette	12 722 496,00	12 840 000,00	12 722 496,00	12 300 000,00
Saint-Didier au Mont d'Or (69) - 2, rue Claude Chappe	1 435 000,00	2 375 000,00	1 435 000,00	2 335 000,00
Saint-Priest (69) - Europarc bâtiment 3	4 791 983,86	4 570 000,00	4 791 983,86	4 500 000,00
Rouen (76) - Le Hastings - Rue du 74 ^{ème} R. I.	983 296,16	830 000,00	983 296,16	820 000,00
Saint-Priest (69) - 284, avenue Alexandre Borodine	7 000 000,00	6 230 000,00	7 000 000,00	6 230 000,00
LOCAUX D'ACTIVITÉ	7 618 605,91	9 035 000,00	8 091 197,86	9 195 000,00
Villejuif (94) - 34, boulevard Maxime Gorki	0,00	0,00	472 591,95	595 000,00
Villejuif (94) - Parc Epi d'Or - 24/32, avenue de l'Epi d'Or	3 040 605,91	4 050 000,00	3 040 605,91	3 700 000,00
Mions (69) - Bâtiments A et B - 9, rue Vaucanson	3 080 000,00	3 565 000,00	3 080 000,00	3 520 000,00
Mions (69) - Bâtiment H - 2, rue Vaucanson	1 498 000,00	1 420 000,00	1 498 000,00	1 380 000,00
COMMERCES	24 067 258,85	26 315 000,00	24 067 258,85	25 375 000,00
Paris 14 ^{ème} - C. C. Maine-Montparnasse - 33, avenue du Maine	1 029 030,87	1 980 000,00	1 029 030,87	1 940 000,00
Carrières sur Seine (78) - avenue du Maréchal Juin	17 016 491,80	15 300 000,00	17 016 491,80	14 300 000,00
Mulhouse (68) - Cour des Maréchaux	4 764 031,79	7 195 000,00	4 764 031,79	7 375 000,00
Courchevel (73) - Mercure - Le Jardin Alpin	823 224,69	1 330 000,00	823 224,69	1 280 000,00
Rouen (76) - 2/6, rue du Général Leclerc	434 479,70	510 000,00	434 479,70	480 000,00
COMPLEXES TOURISTIQUES HÔTELIERS	16 606 523,46	18 759 389,00	16 606 523,46	18 599 400,00
Aix en Provence (13) - Le Roy René - 24, boulevard du Roi René	4 192 347,98	6 109 389,00	4 192 347,98	5 999 400,00
Morzine (74) - Avoriaz 1800	12 414 175,48	12 650 000,00	12 414 175,48	12 600 000,00
ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT	0,00	0,00	0,00	0,00
BUREAU (bail à construction)	0,00	0,00	0,00	0,00
Total en euros	278 468 675,94	343 627 392,00	260 977 518,55	317 824 238,00

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2010 (EN EUROS)

Provisions	Au 31.12.2009	Dotations	Reprises	Au 31.12.2010
Provisions liées aux placements immobiliers				
Grosses réparations	3 934 507,61	1 250 000,00	1 207 119,78	3 977 387,83
Provisions pour risques et charges	138 800,00	0,00	0,00	138 800,00
Créances douteuses	648 442,23	193 526,51	611 235,07	230 733,67
Total	4 721 749,84	1 443 526,51	1 818 354,85	4 346 921,50

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DECEMBRE 2010 (EN EUROS)

Créances		Dettes	
		Dépôts reçus	3 800 628
Créances locataires	1 089 443	Emprunt	34 000 000*
Charges locatives	1 756 714	Intérêts courus sur emprunt	107 644
Charges contractuelles		Dettes financières	37 908 273
Locataires et comptes rattachés	2 846 158	Locataires créditeurs	206 637
Créances fiscales	2 647 357	Provisions charges locatives	6 367 864
Fournisseurs débiteurs	1 576	Gérants	0
Syndics	7 525 053	Fournisseurs	1 388 007
Autres débiteurs	4 458 438	Dettes fiscales	266 956
Autres créances	14 632 425	Dettes d'exploitation	8 229 464
Provisions pour locataires douteux	-230 734	Associés	4 333 488
Provisions pour dépréciation des créances	-230 734	Autres créditeurs	1 364 228
		Dettes diverses	5 697 716
Total général	17 247 849	Total général	51 835 452

* Montant de l'emprunt tiré au 31/12/2010. Le financement bancaire souscrit ressort à 50 millions d'euros.

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2009 (EN EUROS)

Affectation		Origine	
Résultat distribué	18 578 133,00	Report à nouveau de l'exercice précédent	3 913 254,34
Montant mis en report à nouveau	2 855 835,64	Résultat de l'exercice 2009	17 520 714,30
Total	21 433 968,64	Total	21 433 968,64

Rapports du Commissaire aux Comptes

RAPPORT GÉNÉRAL SUR LES COMPTES ANNUELS, EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010

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 2010, sur :

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société BNP Real Estate Valuation, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 19 juin 2009. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes en coûts historiques. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles

nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux SCPI, prévus par l'arrêté du 14 décembre 1999.

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

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

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

3. Vérifications et informations spécifiques

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

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

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2011

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés, Brigitte Drème

RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES, EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2010

Aux associés,

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-76 du Code monétaire financier.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

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

Pour toute acquisition de biens immobiliers financée par emprunt, la société de gestion reçoit une commission d'investissement de 2,5 % de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financés à crédit.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2010 s'élève à 300 000 € HT.

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

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2010 s'élève à 502 500 € HT.

Convention conclue avec la société de gestion Natixis Asset Management Immobilier au titre de la rémunération de la société de gestion

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

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

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2010 est nul.

- 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 recettes locatives (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes de la société et des produits financiers. Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2010 s'élève à 2 227 555,29 € HT.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2011

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés, Brigitte Drème

RAPPORT SUR L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre SCPI et en application de l'article 422-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'augmentation de capital de votre SCPI après une période de plus de trois ans sans augmentation de capital. Ce projet s'inscrit dans le cadre de la résolution qui vous est proposée d'autoriser la société de gestion de votre SCPI, pour une durée de trois ans, à émettre des parts nouvelles.

Il appartient à la société de gestion de votre SCPI d'établir un rapport conformément à l'article 422-6 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Il nous appartient de vous faire part, le cas échéant, de nos observations sur les informations qui vous sont ainsi données sur l'autorisation demandée. Il ne nous appartient pas de donner notre avis sur les modalités non encore précisées des augmentations de capital auxquelles procéderait votre société de gestion.

En l'absence de doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission, nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport de la société de gestion relatif à cette opération et la conformité à la loi des conditions envisagées s'agissant :

- de la période sur laquelle la société de gestion est autorisée à émettre des nouvelles parts,
- du montant maximum du capital social de la SCPI correspondant à l'émission des nouvelles parts sociales.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la période et le montant maximum dans la limite desquels la société de gestion est autorisée à émettre des nouvelles parts sociales de votre SCPI.

Neuilly-sur-Seine, le 15 mars 2011

Le Commissaire aux Comptes

Deloitte & Associés, Brigitte Drème

Résolutions soumises à l'assemblée générale du 28 avril 2011

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 2010.

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 16 356 404,31 euros telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 19 212 239,95 euros, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 2 855 835,64 euros, il convient de répartir aux associés une somme de 18 135 796,5 euros, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et décide d'affecter au report à nouveau la somme de 1 076 443,45 euros.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 20,5 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 3,38 euro par part, soit 2 990 194,74 euros au total, prélevé sur le compte plus-values.

Cette distribution correspond :

(i) En application de l'article 39 des Statuts, au montant acquitté par la société pour une part détenue par une personne relevant du régime de l'impôt sur le revenu au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées en 2010, soit 0,38 € 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.

(ii) Au versement aux associés d'un montant complémentaire de 3 € par part.

Quatrième résolution

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

prend acte du rapport du Commissaire aux Comptes concernant les conventions soumises à l'article L 214-76 de la partie législative du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de Gestion de la valeur nette comptable qui ressort à 260 335 662,91 euros, soit 294,27 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 329 471 767,08 euros, soit 372,42 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 383 363 817,60 euros, soit 433,34 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 2010.

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'un honoraire d'arbitrage fixé à 2,5 % H.T. du prix de vente des actifs immobiliers.

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 :

- 32, avenue Georges V à Paris 8^{ème},
- Le Belvédère - 118-130, av. Jean-Jaurès à Paris 19^{ème},
- le Nungesser - 13, av. Morane Saulnier à Vélizy (78),
- Mercure - Le Jardin Alpin à Courchevel (73),
- 2-6, avenue rue du Général Leclerc à Rouen (76),

- Le Hastings - Rue du 74^{ème} R.I. à Rouen (76),
 - ZAC de la Grande Borde Labège Toulouse (31),
 - 17 avenue du Granier Meylan les Bealières (38),
 - 315 rue Giotto Ramonville Saint Agné (31),
 - Antelia 3 - La plaine de Gisy Bièvres (91),
 - Le Volta - 3 avenue du maréchal Juin Meudon (92).
- 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 2015.

Immeubles	Dates d'acquisition	Prix d'acquisition frais compris en €	Quote-part du prix d'acquisition financée à crédit en €	Rémunération de la société de gestion en €
"Le Realty", 18 rue Louis Pouey La Défense 8 - 92 800 Puteaux	23 juillet 2009	14 020 204 TTC	7 000 000	125 000 ⁽¹⁾
13 avenue Morane Saulnier - 78140 Velizy	25 novembre 2010	13 900 000 HT	12 000 000	300 000 ⁽²⁾
Total			19 000 000	425 000⁽³⁾

(1) Au titre de 2009.

(2) Au titre de 2010.

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

Douzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Patrick JEAN. Son mandat, d'une durée de trois années, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Hugues THIBAUT de MENONVILLE. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jean VILLEMENOT. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

Quinquième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires renouvelle le mandat de membre du Conseil de Surveillance de Monsieur Jean-Yves TREGOAT. Son mandat d'une durée de trois années prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires Ordinaire prend acte que les acquisitions d'actifs immobiliers réalisées par la société de gestion au titre des exercices 2009 et 2010, dans le cadre de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Ordinaire en date du 19 juin 2009, ont donné lieu à la perception par la société de gestion d'une commission d'investissement de 2,5 % H.T. de la fraction du prix d'achat des actifs immobiliers financée à crédit comme indiqué ci-après:

Seizième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires nomme Monsieur Jean-Philippe RICHON en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires nomme Monsieur Patrick SERVERA en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans. Son mandat prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2013.

Dix-huitième 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

Dix-neuvième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide d'augmenter le montant maximum du capital social de la Société fixé à ce jour à 300.000.000 euros et de le fixer désormais à 400.000.000 euros. En conséquence, l'Assemblée Générale décide de modifier comme suit l'article 7 des Statuts :

“Article 7 - Augmentation de capital

Le capital social sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de QUATRE CENT MILLIONS EUROS (400.000.000 euros) par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.” Les autres dispositions de l'article 7 demeurant inchangées.

Vingtième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, autorise, pour une durée de trois ans à compter de la présente Assemblée, la société de gestion à procéder à l'émission de parts nouvelles de la SCPI LAFFITTE PIERRE.

La société de gestion déterminera les modalités de la ou des augmentations de capital et procédera à toutes les démarches nécessaires.

Sous réserve de la modification du montant maximum du capital social, objet de la résolution précédente, le capital social de la SCPI sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de 400 000 000 €.

Vingt-et-unième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de mettre en conformité les statuts avec la législation en vigueur.

En effet et dans la mesure où la notion d'“appel public à l'épargne” a été remplacée par celle d'“offre au public” suite à l'Ordonnance n°2009-80 du 22 janvier 2009, il convient de remplacer l'ensemble des références à l'“appel public à l'épargne” par les termes “offre au public”.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier les articles 1, 33 et 37 comme suit :

Ancienne rédaction de l'article 1

“Il est constitué, par les présentes, une Société Civile, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, la partie législative du Code monétaire et financier fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne, tous textes subséquents et par les présents statuts.”

Nouvelle rédaction de l'article 1

“Il est constitué, par les présentes, une Société Civile, régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-50 et suivants, L. 231-8 et suivants et R. 214-116 du Code monétaire et financier, fixant le régime applicable aux Sociétés Civiles autorisées à faire une offre au public, les articles 422-1 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous textes subséquents et par les présents statuts.”

Ancienne rédaction de l'article 33

“L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes les dispositions et notamment décider l'augmentation ou de la réduction du capital dans les cas prévus aux articles 7, dernier alinéa et 9 desdits statuts.

Elle peut également décider de l'adoption de toute forme de société civile ou commerciale autorisée à faire publiquement appel à l'épargne.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié du capital social, sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.”

Nouvelle rédaction de l'article 33

“L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes les dispositions et notamment décider l'augmentation ou de la réduction du capital dans les cas prévus aux articles 7, dernier alinéa et 9 desdits statuts.

Elle peut également décider de l'adoption de toute forme de société civile ou commerciale autorisée à faire une offre au public.

L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié du capital social, sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.”

Ancienne rédaction de l'article 37

“Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément au plan comptable applicable aux sociétés civiles autorisées à faire publiquement appel à l'épargne.

La Société de Gestion dresse, à la clôture de chaque exercice, l'inventaire des divers éléments d'actif et de passif existant à cette date.

Elle établit également le compte de résultats et l'état du patrimoine ainsi qu'un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les primes d'émission pourront être affectées par la société de gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices.”

Nouvelle rédaction de l'article 37

“Les écritures de la société sont tenues, arrêtées et présentées aux associés conformément au plan comptable applicable aux sociétés civiles autorisées à faire une offre au public.

La Société de Gestion dresse, à la clôture de chaque exercice, l'inventaire des divers éléments d'actif et de passif existant à cette date.

Elle établit également le compte de résultats et le bilan ainsi qu'un rapport de gestion écrit sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci au cours de l'exercice écoulé.

Les primes d'émission pourront être affectées par la société de gestion à l'amortissement total ou partiel des frais à répartir sur plusieurs exercices."

Vingt-deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier comme suit les articles 17 et 26 :

Ancienne rédaction de l'article 17

"La Société est administrée par une société de gestion constituée sous forme d'une société anonyme dont le capital minimum ne peut être inférieur à DEUX CENT VINGT CINQ MILLE (225 000) EUROS.

La société de gestion doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle doit agir dans l'intérêt exclusif des souscripteurs.

Les fonctions de la société de gestion cessent automatiquement du fait de sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaires, sa révocation par l'Assemblée Générale ou par les tribunaux pour cause légitime, du fait de sa démission et en cas de retrait de l'agrément délivré par la Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions pour des raisons visées ci-dessus, la Société serait administrée par une nouvelle société de gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

En attendant la réunion de cette Assemblée, le Conseil de Surveillance exercera, au titre des tâches courantes seules, les attributions et prérogatives conférées à la société de gestion aux termes des présents statuts. Il pourra désigner un ou plusieurs mandataires pour agir en son nom en lui (leur) conférant les pouvoirs nécessaires à cet effet."

Nouvelle rédaction de l'article 17

"La Société est administrée par une société de gestion constituée sous forme d'une société anonyme dont le capital minimum ne peut être inférieur à DEUX CENT VINGT CINQ MILLE (225 000) EUROS.

La société de gestion doit être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers. Elle doit agir dans l'intérêt exclusif des souscripteurs.

Les fonctions de la société de gestion cessent automatiquement du fait de sa disparition, sa déconfiture, sa mise en redressement ou liquidation judiciaires, sa révocation par l'Assemblée Générale ou par les tribunaux pour cause légitime, du fait de sa démission et en cas de retrait de l'agrément délivré par la Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où elle viendrait à cesser ses fonctions pour des raisons visées ci-dessus, la Société serait administrée par une nouvelle société de gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi, et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

Ancienne rédaction de l'article 26

"Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- d'assister la société de gestion dans ses tâches de gestion ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.
- en cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société, définies par la loi et servant de base à la fixation du prix de souscription des parts ou du prix de cession conseillé des parts, sur rapport motivé de la société de gestion.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société."

Nouvelle rédaction de l'article 26

"Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.
- en cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la société, définies par la loi et servant de base à la fixation du prix de souscription des parts ou du prix de cession conseillé des parts, sur rapport motivé de la société de gestion.

A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission, ou demander à la société de gestion un rapport sur la situation de la société."

Vingt-troisième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier comme suit l'article 36 :

Ancienne rédaction de l'article 36

"L'exercice social a une durée de douze mois.

Il commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre.

A titre exceptionnel, le premier exercice courra du jour de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés jusqu'au 31 décembre 2001."

Nouvelle rédaction de l'article 36

"L'exercice social a une durée de douze mois.

Il commence le 1^{er} janvier pour se terminer le 31 décembre."

Vingt-quatrième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum

et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier la rémunération de la société de gestion. Par conséquent, l'Assemblée Générale décide de modifier l'article 21 comme suit :

Ancienne rédaction de l'article 21

“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 s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des Assemblées et des Conseils de Surveillance, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société. Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

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

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 recettes locatives (loyers et produits locatifs annexes) hors taxes de la société et des produits financiers.

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

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 76,22 euros H.T. (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la pre-

mière fois le 1^{er} janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers. la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 5,5 % HT et du montant de l'acquisition.

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.”

Nouvelle rédaction de l'article 21

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

La Société règle directement le prix d'acquisition des biens et droits immobiliers, éventuellement le montant des travaux d'aménagement, les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études chargés de la conception et/ou du suivi de la construction et de la livraison des immeubles et de tous travaux engagés par la société, ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés, les audits spécifiques techniques ou juridiques s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance et le remboursement des frais exposés par eux dans l'exercice de leur mandat, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par l'impression et l'envoi des documents d'information remis aux associés et la tenue des Assemblées et des Conseils de Surveillance, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, les frais de recherche des locataires, les impôts, les travaux de réparations et de modifications, les consommations d'eau et d'électricité et, en général, toutes les charges des immeubles, honoraires des syndics de copropriété ou des gérants d'immeubles, et toutes les dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la Société. Pour les fonctions ci-après, la société de gestion reçoit :

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

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

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

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

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 76,22 euros H.T. (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers. la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 5,5 % HT et du montant de l'acquisition.

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.”

Vingt-cinquième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires décide de modifier l'article 30 des Statuts dans sa présentation afin de le mettre en vigueur avec la réglementation.

Ancienne rédaction de l'article 30

“Article 30 - Convocation

Les associés sont réunis au moins une fois l'an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes. Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent également être convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués en Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est personnellement envoyée.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée sous condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation.

Les réunions ont lieu soit au Siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour

de l'Assemblée Générale, dans les délais réglementaires. Le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est fixé ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros,
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros,
- 0,5 % pour le surplus du capital.

La demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée par un ou des associés est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les délais réglementaires. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur. La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception.

La société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître disposeront d'un délai de quinze jours, après l'envoi des projets de résolutions par la société de gestion, pour l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance.

La société de gestion arrêtera ensuite préalablement à la tenue de l'Assemblée l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale. Le modèle de pouvoir joint à la lettre de convocation doit notamment comporter en annexe l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner que pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant. Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique.

Ce document doit notamment indiquer que les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. La date à laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote par correspondance reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'Assemblée.

Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres aux associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une Assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première Assemblée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social."

Nouvelle rédaction de l'article 30

"Article 30 - Convocation

Les associés sont réunis au moins une fois l'an en Assemblée Générale Ordinaire dans les six mois suivant la clôture de l'exercice pour l'approbation des comptes. Les Assemblées Générales sont convoquées par la société de gestion. A défaut, elles peuvent également être convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice, soit à la demande de tout intéressé en cas d'urgence, soit à la demande d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par le ou les liquidateurs.

Les associés sont convoqués en Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au Bulletin d'Annonces Légales Obligatoires et par lettre ordinaire qui leur est personnellement envoyée.

Les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée sous condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation.

Les réunions ont lieu, soit au Siège social, soit dans tout autre endroit précisé dans l'avis de convocation.

Un ou plusieurs associés ont la possibilité de proposer l'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale, dans les délais réglementaires.

Le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est fixé ainsi qu'il suit :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros,
- 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 euros et 7 600 000 euros,
- 1 % pour la tranche comprise entre 7 600 000 euros et 15 200 000 euros,
- 0,5 % pour le surplus du capital.

La demande d'inscription de projets de résolutions à l'ordre du jour de l'assemblée par un ou des associés est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les délais réglementaires. Les résolutions proposées par des associés doivent comporter l'exposé des motifs et l'identité de leur auteur. La société de gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception.

Modalités d'information des associés pour leur permettre de formuler leur candidature au Conseil de Surveillance

La société de gestion avisera les associés dans le courant du premier trimestre suivant la clôture de l'exercice, de la réunion prochaine de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes et les invitera à lui faire connaître dans un délai de huit jours s'ils souhaitent recevoir le texte des projets de résolutions devant figurer à l'ordre du jour et s'ils ont l'intention, en cas de vacance d'un poste, de faire acte de candidature au Conseil de Surveillance.

Les associés qui se seront fait connaître disposeront d'un délai de quinze jours, après l'envoi des projets de résolutions par la société de gestion, pour l'informer de leur décision de poser leur candidature au Conseil de Surveillance.

Modalités de convocation

La société de gestion arrêtera ensuite préalablement à la tenue de l'Assemblée l'ordre du jour et les projets de résolutions qui seront soumis à l'Assemblée Générale. Le modèle de pouvoir joint à la lettre de convocation, doit notamment comporter en annexe l'ordre du jour de l'Assemblée Générale et mentionner que pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'assemblée émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut, par ailleurs, voter par correspondance au moyen d'un formulaire spécifique.

Ce document doit notamment indiquer que les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. La date à laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires de vote par correspondance reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de la réunion de l'Assemblée.

Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres aux associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

Lorsqu'une Assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première Assemblée.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social."

Composition du Conseil de Surveillance de la SCPI Laffitte Pierre au 31 décembre 2010

Président Madame Isabelle ROUSSEL

Membres Monsieur Martial FOUQUES

Monsieur Michel AVANESSOFF

Monsieur Jacques BAUDRILLARD

Monsieur Alain BOURDEAU

Monsieur Patrick JEAN

Monsieur Jean-Louis ROY

Monsieur Jean-Yves TREGOAT

Monsieur Hugues THIBAUT de MENONVILLE

Monsieur Michel TRISTAN

Monsieur Jean VILLEMINOT

Monsieur Jérôme JUDLIN

Monsieur Serge BLANC

AXERIA VIE

représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON

SCI BPJC

représentée Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

Commissaires aux Comptes CABINET DELOITTE ET ASSOCIÉS, titulaire
représenté par Madame Brigitte DRÈME

CABINET BEAS, suppléant

Expert immobilier BNP REAL ESTATE VALUATION

Avenue Charles de Gaulle
Neuilly sur Seine (92)



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.

Visa AMF n° 10-15 en date du 9 juillet 2010.

Capital social : 203 474 790 euros.

Siège social : 1-3, rue des Italiens 75009 Paris.

RCS Paris 434 038 535.

Société de gestion : NAMI - AEW Europe.

Agrément de société de gestion de portefeuille n° GP-10000007 du 9 février 2007.

Capital social : 4 134 660 euros.

Siège social : 1-3, rue des Italiens 75009 Paris.

RCS Paris 513 392 373.

Téléphone 01 78 40 33 00.

Fax : 01 78 40 66 24.

www.namiaeweurope.com

infoscpi@namiaeweurope.com