

Les impacts de la conjoncture économique générale sur le marché locatif en immobilier d'entreprise commencent à se faire ressentir au travers d'un recul marqué de la demande de surfaces émanant des utilisateurs et de la baisse des valeurs locatives. Dès à présent, l'accroissement des libérations de surfaces au travers des congés reçus et l'augmentation des efforts commerciaux à consentir par LAFFITTE PIERRE au profit des nouveaux locataires en constituent les premières conséquences.

Cette situation nous conduit dès à présent à prendre les mesures suivantes :

- être présents auprès de nos locataires et adapter rapidement les loyers de présentation des locaux aux réalités de marché pour éviter de porter des surfaces vacantes durant de longs mois ;
- profiter des conditions favorables de financement des acquéreurs pour poursuivre la politique d'arbitrage ; cette adaptation du patrimoine est un élément déterminant de la capacité de résistance de votre SCPI aux aléas conjoncturels ;
- consolider la dotation pour grosses réparations afin de conforter notre capacité à réaliser les travaux nécessaires à la relocation des surfaces vacantes et à la modernisation du patrimoine.

Cette situation aura, en toute hypothèse, des conséquences sur l'exploitation de votre SCPI et, le cas échéant, sur les revenus versés.

LAFFITTE PIERRE dispose toutefois d'atouts pour faire face à ce choc conjoncturel, à savoir un taux d'occupation satisfaisant, un patrimoine diversifié progressivement modernisé et adapté, et des réserves significatives. Ils sont le résultat d'une politique de gestion prudente et tournée vers le long terme. Au regard des autres actifs de placement, le taux de distribution de votre société demeure satisfaisant, ce qui en fait un placement efficient de complément de revenus en vue de la retraite.

Enfin, au cours du trimestre, Serge BATAILLIE a succédé à Alain PIVERT en tant que Directeur Général de votre Société de Gestion. Serge BATAILLIE, qui dispose d'une longue expérience dans la gestion immobilière pour compte de tiers, poursuivra la stratégie initiée par la Société de Gestion conjuguant fidélité aux principes essentiels de gestion collective et pertinence dans l'adaptation permanente aux évolutions des marchés immobiliers.

## Conjoncture immobilière\*

### Marché de l'investissement

- Les investissements en immobilier d'entreprise en France se sont maintenus sur la première moitié de l'année 2013.
- Environ 6,2 milliards d'euros ont été investis en France, soit à peine 2 % de moins qu'en 2012 sur la même période.
- Les grandes transactions de plus de 100 millions d'euros sont en augmentation, au nombre de 20 au premier semestre 2013, contre 14 au premier semestre 2012.
- Egalement, le nombre de transactions dans la tranche unitaire comprise entre 50 et 100 millions d'euros sont passés de 13 à 25.
- Les investisseurs français ont compté pour 63% en part de l'investissement total même si les investisseurs étrangers ont participé à plus de la moitié des transactions supérieures à 100 millions d'euros.
- Le marché français continue d'attirer les investissements étrangers, tant les nouveaux entrants, comme les fonds venus d'Asie qui visent essentiellement les trophées parisiens, que des acteurs historiquement présents, comme les fonds américains ou allemands.
- Les investissements en bureaux sont en baisse, de 4,7 milliards à 4 milliards d'euros, en partie due à la focalisation et la concurrence sur les actifs les plus sécurisés.
- Les volumes d'investissement en commerce sont en hausse de 25% et atteignent 1,5 milliards d'euros, grâce notamment à des opérations de sale and lease-back et à des ventes de centres commerciaux en Province.
- La logistique continue sur sa lancée et totalise 750 millions d'euros d'investissement.
- Ces acquisitions de commerces et de logistique, en grande partie localisées en province, ont contribué à augmenter la part de l'investissement en région de 17 % à 27 %.

### Marché de bureaux

#### Île-de-France

- En Ile-de-France, la demande placée est en recul de 19 % au premier semestre 2013,

comparée à la même période en 2012.

- Environ 830 000 m<sup>2</sup> ont été commercialisés sur les six premiers mois de l'année, contre une moyenne long terme qui se rapproche plus de 1,1 millions de m<sup>2</sup>.
- Le décrochage est flagrant sur les mouvements sur les surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> et sur les surfaces de moins de 1 000 m<sup>2</sup>.
- Le segment intermédiaire, les surfaces moyennes entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup> résistent mieux avec un léger recul de 1 % de la demande placée.
- Le Croissant Ouest a connu une activité plus soutenue qu'en 2012 grâce à quelques grandes transactions, notamment à Boulogne-Billancourt.
- L'activité est marginalement à la baisse à Paris et à la Défense tandis que le recul est plus marqué en Première Couronne (- 50 %) et en Deuxième Couronne (- 45 %).
- Les valeurs faciales « prime » résistent encore mais la correction des valeurs locatives sur les autres catégories d'immeuble se confirme.
- Le taux de vacance moyen en Ile-de-France s'alourdit à 7,1 %, notamment à cause d'une augmentation de l'offre disponible dans le Croissant Ouest, la Première Couronne et la Défense.
- A Paris, au contraire, les disponibilités sont en réduction de 10 %.
- L'offre future neuve reste contrainte avec une baisse des mises en chantier au premier semestre 2013.

### Marché des commerces

- Un climat économique dégradé, dont notamment une courbe du chômage en hausse, pèse sur le moral des ménages et sur la confiance des commerçants qui sont plus prudents et exigeants sur leurs implantations commerciales.
- Cependant, une faible inflation cette année pourrait soutenir dans une certaine mesure la consommation (1,7 % contre 2 % en 2012).
- Les différents secteurs d'activités sont touchés et l'indice du chiffre d'affaire

# Marché des parts

## Marché primaire au 30 juin 2013

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

La date de clôture de cette augmentation de capital était initialement fixée au 28 juin 2013. Dans les conditions prévues par la note d'information, la société de gestion a décidé de proroger cette date de clôture jusqu'au 31 janvier 2014 afin de collecter le montant prévu lors du lancement de l'augmentation de capital (soit 50 000 320 € prime d'émission incluse) : dans ce contexte, un avis a été publié au BALO du 17 juin 2013 et un courrier a été adressé aux associés pour les en informer.

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

Une commission de souscription de 10,166 % TTC, soit 41,68 € TTC par part est prélevée sur le produit de l'augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Au 30 juin 2013, la somme de 25 228 120 € a été collectée (représentant 61 532 parts), soit 50,45 % du montant de l'augmentation de capital. Le capital effectif de votre SCPI ressort ainsi au 30 juin 2013 à 254 540 770 € (soit 1 106 699 parts de 230 € de nominal) contre 242 092 480 € (soit 1 052 576 parts de 230 € de nominal) au 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Si vous souhaitez bénéficier de cette opportunité pour renforcer votre investissement dans la SCPI LAFFITTE PIERRE, et ce au vu de votre profil d'investisseur, ou pour toute information complémentaire, votre société de gestion et votre conseiller de gestion habituel se tiennent à votre disposition.

## Marché secondaire au 30 juin 2013

Au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 3 658 656 € (hors frais) contre 2 700 636 € sur

commerces en pieds d'immeubles (soit une compression de 50 pdb depuis 2012), 4,9 % pour les centres commerciaux.

- Néanmoins, les parcs d'activités commerciaux connaissent une légère hausse des taux « prime » qui se positionnent autour de 6,25 %.

- Le volume d'investissement en commerce est supérieur à celui de l'année dernière sur la même période (616 millions d'euros au premier trimestre 2013 contre 236 millions au premier trimestre 2012).

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

la même période en 2012.

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

| Mois                                   | Nombre de parts échangées | Prix d'exécution hors frais en € | Prix net acquéreur frais inclus en € |
|----------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Avril                                  | 657                       | 368                              | 410,61                               |
| Mai                                    | 1 764                     | 368                              | 410,61                               |
| Juin                                   | 7 521                     | 368                              | 410,61                               |
| <b>Total 2<sup>ème</sup> trimestre</b> | <b>9 942</b>              | <b>368</b>                       | <b>410,61</b>                        |

## LAFFITTE PIERRE

Parts offertes en attente de cession au 31.06.2013\* **3 791** (dont 1 648 depuis plus de six mois) et 2 143 (depuis moins de six mois)

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| % de la capitalisation                                   | 0,34 %           |
| Rappel au 31.03.2013                                     | 7 369            |
| <b>Parts à l'achat</b>                                   | -                |
| Parts au 30.06.2013                                      | 1 106 699***     |
| Associés au 30.06.2013                                   | 6 155***         |
| Capital social au 30.06.2013                             | 254 540 770 €*** |
| Capitalisation au 30.06.2013**                           | 407 265 232 €*** |
| Valeur de réalisation unitaire au 31.12.2012 par part    | 374,18 €         |
| Valeur de reconstitution unitaire au 31.12.2012 par part | 435,83 €         |

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

\*\* sur la base du prix d'exécution net vendeur

\*\*\* Montant du capital mis à jour au 30.06.2013 suite aux souscriptions reçues dans le cadre de l'augmentation de capital

## Transactions réalisées entre le 1<sup>er</sup> avril et le 30 juin 2013

| 2 <sup>ème</sup> Trimestre       |          |
|----------------------------------|----------|
| Nombre de parts cédées           | 9 942    |
| Dont lors des confrontations     | 9 942    |
| Prix moyen unitaire hors frais   | 368 €    |
| Prix moyen unitaire frais inclus | 410,61 € |

## immobilière

### 1 Arbitrages

Au cours du second trimestre 2013 et conformément aux autorisations d'arbitrage obtenues lors des dernières Assemblées Générales, votre Société de Gestion a poursuivi sa politique d'arbitrage en vue de saisir des opportunités du marché et de céder des actifs à moindre potentiel.

Dans ce cadre, votre SCPI a procédé à la signature des promesses de vente suivantes :

| Immeuble                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nature  | Surface par lot ou total | Valeur d'expertise au 31/12/2012 € HD | Date de signature Promesse de vente | Montant € HD |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|--------------|
| 10, rue Théodore Blanc 33520 BRUGES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Bureaux | 1 052,90 m <sup>2</sup>  | 850 000 €                             | 01/07/2013                          | 1 000 000 €  |
| Espace Europe - Boulevard de l'Europe 91080 EVRY<br>COURCOURONNES - lots n° 9, 10, 11, 12, 25, 26, 27, 28 (à usage de bureaux) ; lots 33, 34, 37, 38, 39, 40 et 41) en sous-sol (à usage d'archives) ; 9 emplacements de stationnement (lots n° 49, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75 et 76) ; droit d'usage de 13 emplacements de stationnement extérieur. | Bureaux | 726,97 m <sup>2</sup>    | 1 100 000 €                           | 10/06/2013                          | 1 120 000 €  |

### 2 Acquisitions

Les capitaux collectés dans le cadre de l'augmentation de capital ne sont pas encore mobilisables. Toutefois, dès à présent, votre société de gestion recherche des opportunités conformes à la stratégie d'investissement de votre SCPI.

### 3 Taux d'occupation

Compte tenu des investissements, des arbitrages et de la poursuite des efforts en vue de louer les surfaces vacantes, le taux d'occupation progresse. Il apparaît même satisfaisant, bien qu'il reste des surfaces vacantes. Ce taux d'occupation ne doit pas masquer la dégradation du marché locatif en lien avec la conjoncture économique générale. Cette évolution pèsera sur l'exploitation de votre SCPI.

|                                    | 30/06/2013 | Rappel 31/12/2012 | Moyenne trimestrielle |
|------------------------------------|------------|-------------------|-----------------------|
| Taux d'occupation financier (TOF)* | 91,67 %    | 91,89 %           | 91,04 %               |
| Taux d'occupation physique (TOP)** | 88,62 %    | 90,01 %           | 89,06 %               |

\* Le TOF se détermine par la division : (i) du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés, ainsi que des indemnités compensatrices de loyers (ii) par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

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

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

### 4 Locations et renouvellements

| Immeuble                     | Locataire                                 | Nature    | Date effet | Surface en m <sup>2</sup> |
|------------------------------|-------------------------------------------|-----------|------------|---------------------------|
| MONTROUGE-ARISTIDE BRIAND    | CBRE AGENCY                               | BUREAUX   | 01/05/2013 | 448                       |
| MONTROUGE-ARISTIDE BRIAND    | SITEL                                     | BUREAUX   | 01/04/2013 | 200                       |
| MONTROUGE-ARISTIDE BRIAND    | SITEL                                     | BUREAUX   | 01/04/2013 | 513                       |
| PARIS RUE D'HAUTEVILLE       | SCM D'HAUTEVILLE                          | BUREAUX   | 01/06/2013 | 66                        |
| MERIGNAC PARK KENNEDY        | D E F                                     | BUREAUX   | 15/06/2013 | 470                       |
| MULHOUSE -COUR DES MARECHAUX | MERCERIE +                                | COMMERCES | 26/05/2013 | 14                        |
| MULHOUSE -COUR DES MARECHAUX | STE L'ATELIERVELO (Enseigne VELO STATION) | COMMERCES | 16/04/2013 | 28,25                     |

Soit un total de 1 740 m<sup>2</sup>

### 5 Congés reçus

| Immeuble                    | Locataire           | Nature  | Date de résiliation | Surface en m <sup>2</sup> | Date de réception congé |
|-----------------------------|---------------------|---------|---------------------|---------------------------|-------------------------|
| TOULOUSE - LE LACTABAR      | Index MULTIMEDIA    | BUREAUX | 31/10/2013          | 1 121                     | 08/04/2013              |
| LILLE - RUE NATIONALE       | QUALIPSE SAS        | BUREAUX | 15/11/2013          | 90                        | 02/05/2013              |
| BAGNEUX - PARIS SUD         | RANGER FRANCE SARL  | BUREAUX | 30/11/2013          | 546                       | 11/04/2013              |
| BORDEAUX-LE-LAC2            | OENOMEDIA           | DIVERS  | 06/05/2014          | 202                       | Bail dérogatoire        |
| MERIGNAC PARK KENNEDY       | D E F               | DIVERS  | 14/06/2013          | 470                       | Bail dérogatoire        |
| NANTES LE DELTA RUE ATHENES | GESCOPIM            | BUREAUX | 31/01/2014          | 261                       | 13/06/2013              |
| LES ULIS - LE BENARES       | NOMADVANCE SA       | BUREAUX | 18/11/2013          | 270                       | 17/05/2013              |
| LES ULIS - LE BENARES       | AXALONE FRANCE SARL | BUREAUX | 30/11/2013          | 106                       | 29/05/2013              |
| TOULOUSE 7 DENIERS          | MEDIAFIRM SARL      | BUREAUX | 30/11/2013          | 123                       | 13/05/2013              |

| Immeuble       | Locataire                     | Nature  | Date de résiliation | Surface en m <sup>2</sup> | Date de réception congé |
|----------------|-------------------------------|---------|---------------------|---------------------------|-------------------------|
| LYON GEMELLYON | INGEROP CONSEIL ET INGENIERIE | BUREAUX | 07/10/2013          | 175                       | 02/04/2013              |

Soit un total de 3 365 m<sup>2</sup>

## 6 Locaux vacants

Au 30 juin 2013, 17 335 m<sup>2</sup> étaient disponibles correspondant principalement à la rotation normale des locataires, dont les principales figurent ci-dessous :

| Immeuble                     | Nature principale | Surface immeuble (QP) |                   | Surface vacante (QP) |                   |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|                              |                   | Surface               | Parkings (unités) | Surface              | Parkings (unités) |
| MONTROUGE-ARISTIDE BRIAND    | BUREAUX           | 4 731 m <sup>2</sup>  | 75 u              | 1 503 m <sup>2</sup> | 16 u              |
| TOULOUSE - LE LACTABAR       | BUREAUX           | 2 921 m <sup>2</sup>  |                   | 997 m <sup>2</sup>   |                   |
| NOISY LE GRAND-MAILLE NORD 3 | BUREAUX           | 2 688 m <sup>2</sup>  | 42 u              | 2 016 m <sup>2</sup> | 33 u              |
| TOULOUSE - BASSO CAMBO       | BUREAUX           | 1 650 m <sup>2</sup>  | 62 u              | 1 650 m <sup>2</sup> | 62 u              |
| MEUDON - LEVOLTA             | BUREAUX           | 1 777 m <sup>2</sup>  | 44 u              | 915 m <sup>2</sup>   | 30 u              |
| PARIS 10 - ALEXANDRE PARODI  | BUREAUX           | 1 266 m <sup>2</sup>  | 13 u              | 1 266 m <sup>2</sup> | 13 u              |
| VILLEJUIF "EPI D'OR"         | BUREAUX/ACTIVITE  | 5 173 m <sup>2</sup>  | 79 u              | 1 369 m <sup>2</sup> | 30 u              |
| ZAC DE LA PESSELIERE BAT B   | LOC ACTIVITE      | 1 321 m <sup>2</sup>  | 15 u              | 1 321 m <sup>2</sup> | 15 u              |

## 7 Créances douteuses

Au 30 juin 2013, le taux de dotation de la provision pour créances douteuses s'établit à 0,61 % des loyers annuels facturés (contre 0,58 % au 31/03/2013) : ce taux s'explique notamment par des dossiers de redressements et de liquidations judiciaires.

Un montant total de 5,5573€ par part a été mis en distribution. Il comprend :

- Le deuxième acompte, mis en paiement le 26 juillet 2013, qui ressort à 4,80 € par part. Cette somme est versée aux associés détenant leur part en pleine propriété ou en usufruit.
- La distribution de plus-values décidée par l'assemblée générale du 20 juin 2013 qui ressort au total à 0,7573 € par part au titre des plus-values sur cessions d'immeubles réalisées en 2012. 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. Tous les associés possédant des parts à la date de mise en paiement bénéficieront de cette distribution ; à 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.

Cette somme de 0,7573 € par part est versée aux associés détenant leur part en pleine ou nue propriété (et non pas aux usufruitiers comme dans le cas précédent).

Cette distribution de plus-values a été mise en paiement le 22 juillet 2013.

Dans ce contexte, les montants distribués au titre de 2013 s'établissent comme suit :

|                       | Exercice 2013 2 <sup>ème</sup> acompte | Rappel exercice 2012 2 <sup>ème</sup> acompte | Revenu annuel Exercice 2012 (dont distribution de plus-values) | Revenu prévisionnel Exercice 2013* |
|-----------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Revenus pour une part | 4,80 €                                 | 4,80 €                                        | 20,60 €                                                        | 20,60 €                            |

\* Revenu prévisionnel établi ce jour, dans le contexte actuel du marché, compte tenu de la situation locative, des congés reçus, et des perspectives de cessions d'actifs.

## Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

### Indicateurs de performances (source NAMI-AEW EUROPE 30/06/2013)

|                                                   |                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taux de rentabilité interne (TRI)*                | Sur 5 ans : 4,39 %<br>Sur 10 ans : 10,52 %                                                                                                                   |
| Taux de distribution sur valeur de Marché (DVM)** | Sur 2012 : 5,06 %<br>dont quote-part de plus-values dans la distribution 2012 : 9,71 %<br>dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2012 : NA |
| Variation du prix moyen de la part***             | Sur 2012 : 0,09 %                                                                                                                                            |

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

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

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

Pour les parts souscrites en augmentation, un différé de jouissance est appliqué dans les conditions prévues dans la note d'information et rappelées au verso du bulletin de souscription. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du quatrième mois à compter de la fin du mois de souscription. Parts souscrites en Avril 2013 : 1<sup>er</sup> août 2013

Mai 2013 : 1<sup>er</sup> septembre 2013

Juin 2013 : 1<sup>er</sup> octobre 2013

Juillet 2013 : 1<sup>er</sup> novembre 2013

Août 2013 : 1<sup>er</sup> décembre 2013

Septembre 2013 : 1<sup>er</sup> janvier 2014

## Quote part des produits financiers

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

REVENUS POUR UNE PART

NÉANT

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



# Vie de la société

## 1 Vie sociale

L'ensemble des résolutions présentées au vote lors de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire de la SCPI qui s'est tenue le 20 juin 2013 ont été adoptées.

L'Assemblée Générale a notamment procédé au renouvellement de Monsieur Michel AVANESSOFF, Monsieur Jacques BAUDRILLARD, Monsieur Serge BLANC, Monsieur Martial FOUQUES, Monsieur Jérôme JUDLIN, Madame Isabelle ROUSSEL, Monsieur Jean-Louis ROY, la société SPIRICA, la SCI BPJC, et à la nomination de Monsieur Pierre BRONDINO en qualité de membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2015.

L'Assemblée Générale a également nommé KPMG AUDIT (en remplacement de DELOITTE) comme commissaire aux comptes pour six exercices et DTZ EUREXI (en remplacement de BNP RE VALUATION) comme expert immobiliers pour quatre ans.

L'Assemblée Générale a enfin procédé à la modification de l'article 21 des statuts de la SCPI.

Nous tenons à remercier les associés pour leur participation à la vie sociale de la SCPI.

## 2 Frais (TTC avec TVA au taux actuel de 19,60 % ou TTI) perçus par la société de gestion :

| LAFFITTE PIERRE                                                             |                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Commission de souscription (en augmentation de capital)                     | 10,166 % TTC du prix de souscription (prime d'émission incluse) dont une partie est rétrocédée le cas échéant aux distributeurs                     |
| Commission de cession (sur le marché secondaire) à la charge de l'acquéreur | 6,578 % TTI du prix d'exécution (auxquels s'ajoutent 5% de droits d'enregistrement) dont une partie est rétrocédée le cas échéant aux distributeurs |
| Commission de gestion annuelle                                              | 10,76 % TTC du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets                                                   |

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

## 3 Risques

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

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

- **Le risque lié à la liquidité** : c'est à dire la difficulté que



pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Les SCPI ne garantissent pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet.

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

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

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

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

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

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

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



## 5 Le fonctionnement du marché des parts

Le marché des parts de SCPI à capital fixe est organisé sur la base de la centralisation, par la société de gestion, des ordres d'achat et de vente. La durée de la période de centralisation a été déterminée de façon à assurer la profondeur du marché et, ainsi, d'éviter une trop forte volatilité. Elle est d'un mois pour LAFITTE PIERRE. La confrontation intervient le dernier jour ouvré du mois à 15h. Toutes les informations utiles seront consultables sur le site Internet [www.namiaeweurope.com](http://www.namiaeweurope.com).

## 6 Le passage des ordres

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

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

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

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

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

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, la déclaration et l'acquiescement de l'éventuelle plus-value dégagée lors de la cession des parts sont réalisés par la Société de Gestion pour le compte du vendeur.

Le montant de l'impôt acquitté est alors déduit du prix de vente

des parts cédées. Il en est de même pour les éventuelles plus-values dégagées lors de la cession d'actifs par la SCPI.

**La société ne garantit pas la revente des parts.**

## La fixation du prix de transaction

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

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

## 8 Frais à la charge de l'acquéreur

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

Par ailleurs, les parts peuvent être cédées de gré à gré sans intervention de la société de gestion. Dans ce cas, l'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement et des frais de dossier de 100,30 € TTC (tarif applicable depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013).

## 9 Imposition des produits financiers

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'option pour le prélèvement libératoire au titre de l'imposition des produits financiers est supprimée et les produits financiers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24 %, non libératoire de l'impôt sur le revenu, qui viendra s'imputer sur l'impôt progressif auquel les revenus seront assujettis, sous réserve des cas particuliers rappelés dans le précédent bulletin trimestriel.

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

### Comment joindre votre société de gestion :

Service client - Tél : 01 78 40 33 03 - Fax : 01 78 40 66 24  
[www.namiaeweurope.com](http://www.namiaeweurope.com) - E-mail : [infoscpi@namiaeweurope.com](mailto:infoscpi@namiaeweurope.com)