

Après une année 2012 marquée par une très forte collecte des SCPI, le premier trimestre 2013 témoigne du maintien de l'intérêt des épargnants pour ce support d'épargne. Cet intérêt résulte, tout à la fois, des performances affichées par les SCPI, d'un patrimoine constitué d'actifs réels et des inquiétudes quant aux perspectives des autres classes d'actifs.

Ce contexte favorable au niveau de la collecte ne doit toutefois pas masquer la dégradation de la conjoncture économique générale, et celle de l'emploi. Le marché locatif des surfaces tertiaires s'en trouve impacté, au travers d'une contraction marquée de la demande locative et d'un recul des valeurs locatives. L'exploitation de votre SCPI risque également d'en subir les effets, surtout si ce cycle conjoncturel déprimé est amené à durer.

Toutefois, LAFFITTE PIERRE dispose d'atouts :

- un patrimoine profondément modernisé et adapté aux évolutions du marché locatif au cours des dix dernières années ; cette stratégie de long terme permet d'entrer dans ce cycle conjoncturel avec un taux d'occupation supérieur à 90 % ; les arbitrages et la politique de développement maîtrisés ont été déterminants à ce titre ;
- une bonne diversification du risque locatif, un suivi attentif de la solvabilité des locataires et un traitement efficace des impayés ;
- des réserves significatives progressivement constituées au travers du report à nouveau (3 022 420,39 € au 31/12/2012), des provisions pour grosses réparations (5 257 985,80 € au 31/12/2012) et des plus-values sur cessions d'actifs (26 379 686,06 € au 31/12/2012) qui représentent 32,93 € par part au 31/12/2012 et 1,6 année de distribution 2012.

Ces réserves permettront d'amortir l'effet de la conjoncture sur l'exploitation de LAFFITTE PIERRE.

## Conjoncture immobilière\*

### Marché de l'investissement

- 16,6 milliards d'euros ont été investis en France en immobilier d'entreprise en 2012.
- Le 4<sup>ème</sup> trimestre affiche ainsi une belle performance avec 6,6 milliards d'euros d'engagements.
- L'année précédente, les volumes d'investissements avaient atteint 18,1 milliards d'euros.
- Les investisseurs étrangers ont confirmé leur retour avec 41 % des volumes investis en France (35 % en 2011).
- 30 transactions de plus de 100 millions d'euros ont été enregistrées en Ile-de-France représentant plus de 6 milliards d'euros : 64 % des capitaux investis proviennent d'investisseurs étrangers.
- De nouveaux acteurs ont fait leur entrée sur le marché français, à l'image des fonds qataris ou asiatiques principalement positionnés sur les « Trophy Assets », immeubles emblématiques, situés dans le cœur de marché parisien.
- Les investisseurs français restent très actifs. Sur le segment des transactions inférieures à 100 millions d'euros, SCPI et institutionnels comptent pour 72 % des capitaux investis en Ile-de-France.

### Marché de bureaux

#### Île-de-France

- La demande placée en Ile-de-France avait atteint en 2012 près de 2,4 millions de m<sup>2</sup> (-3 % en un an). Après un début d'année mitigé, les surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> avaient finalement été le moteur de la demande placée francilienne en 2012 avec plus de 1,1 million de m<sup>2</sup> commercialisés via 70 transactions, un volume jamais atteint depuis 2006.
- Au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, l'activité locative s'est nettement ralentie : avec moins de 400 000 m<sup>2</sup>, la demande placée est en baisse de 24 % par rapport à 2012 à la même période, notamment en raison du manque de transactions de grandes surfaces, soit le plus démarrage de l'année depuis 2004.

- Le potentiel de recherche de surfaces existe mais les utilisateurs sont dans une position attentiste.
- La baisse est généralisée sur tous les secteurs du marché parisien, notamment en première et deuxième Couronne du fait du nombre limité de grands mouvements.
- De fait, l'offre immédiate reste stable mais avec une consommation progressive du stock de qualité, qui reste concentré sur le Croissant Ouest.
- La pression sur les loyers continue de les orienter à la baisse. Ainsi, des commercialisations ont pu avoir lieu sur quelques immeubles neufs dont la vacance était chronique à la suite du réajustement des loyers de présentation.
- Les mesures d'accompagnement restent significatives (environ deux mois de franchise) ce qui peut créer des opportunités de mouvement sur les secteurs sur-offreurs ou secondaires. Néanmoins les renégociations de baux ont contribué à limiter le volume de demande placée.

### Régions

- Le marché de bureaux en Régions enregistre une diminution de 9 % par rapport à 2011.
- Le secteur public n'a pas porté les marchés en 2012, sa part ne pèse pas plus de 20 % des transactions.
- En 2013, les niveaux de transactions devraient connaître une nouvelle décline.
- L'offre à un an se stabilise à 2 300 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux disponibles.
- L'offre de bureaux neufs poursuit sa baisse tandis que celle de seconde main continue d'augmenter.
- Les niveaux de loyers sont restés globalement stables par rapport à 2011. Ils ont peu progressé depuis 2010, mais les écarts se creusent selon la localisation et la qualité des biens.

# Marché des parts

## Marché primaire au 31 mars 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 €.

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

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

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

Au 31 mars 2013, la somme de 21 854 640 € a été collectée (représentant 53 304 parts), soit 44 % du montant de l'augmentation de capital. Le capital effectif de votre SCPI ressort ainsi au 31 mars 2013 à 252 648 330 € (soit 1 098 471 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 31 mars 2013

Au 1<sup>er</sup> trimestre 2013, le volume des capitaux échangés sur le marché des parts s'est élevé à 1 144 638 € (hors frais et hors marché de gré à gré) contre 3 148 158,75 € sur la même période en 2012.

## Marché des commerces

- La valeur locative moyenne en France, calculée sur la base de cessions effectives, principalement sur des surfaces de commerce de centre-ville, aurait baissé de 7 % entre avril 2012 et novembre 2012.
- Le taux de rendement moyen constaté sur des transactions investissement en pied d'immeuble en France était de 5,44 % en 2011 et s'établit à 4,88 % en 2012, soit une compression de 56 points de base.
- Cette estimation se base sur 39 transactions d'investissement en commerces de pieds d'immeuble

représentant 323 millions d'euros en 2011 et 22 transactions totalisant 308 millions d'euros sur les 10 premiers mois 2012 (hors prise en compte de la transaction du 52 avenue des Champs-Élysées - immeuble Virgin à Paris).

- Les villes les plus grandes semblent afficher les taux les plus bas, ce qui reflète un risque moins important, un pouvoir d'achat plus élevé et par conséquent, des valeurs locatives également plus élevées.

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

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	Prix net acquéreur frais inclus
Janvier	1 685	369	411,72
Février	547	369	411,72
Mars	870	369	411,72
<b>Total 1<sup>er</sup> trimestre</b>	<b>3 102</b>	<b>369</b>	<b>411,72</b>

Dans ce contexte, le prix des parts (frais inclus) est resté supérieur au prix de souscription dans le cadre de l'augmentation de capital et les conditions prévues par la note d'information et la réglementation sont respectées.

### LAFFITTE PIERRE

Parts offertes en attente de cession au 31.03.2013*	7 369 (dont 5 801 depuis moins de six mois) et 1 568 (depuis plus de six mois)
% de la capitalisation	0,67 %
Rappel au 31.12.2012	2 991
<b>Parts à l'achat</b>	-
Parts au 31.03.2013	1 098 471***
Associés au 31.03.2013	6 139***
Capital social au 31.03.2013	252 648 330 €***
Capitalisation au 31.03.2013**	405 335 799 €***
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.

\*\*\* Montants mis à jour au 31 mars 2013 suite aux souscriptions reçues dans le cadre de l'augmentation de capital en cours.

## Transactions réalisées entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 mars 2013

1 <sup>er</sup> Trimestre	
Nombre de parts cédées	3 152
Dont lors des confrontations	3 102
Prix moyen unitaire hors frais	369,03 €
Prix moyen unitaire frais inclus	411,40 €

## immobilière

### 1 Arbitrages

Au cours du premier trimestre 2013, dans le cadre des autorisations de cession obtenues et de la politique d'adaptation du patrimoine, votre société de gestion a procédé à l'arbitrage de l'actif suivant :

Immeuble	Nature	Surface par lot ou total	Valeur d'expertise au 31/12/2012	Date de signature Acte authentique	Montant € HD
3-5, rue Giotto RAMONVILLE SAINT-AGNE (31)	Bureaux	763 m <sup>2</sup>	620 000 €	18/02/2013	750 000 €

Le montant des plus-values immobilières acquittées par la SCPI pour le compte des associés par part au titre de cette cession se monte à 0,03 € pour une personne physique résidant fiscalement en France.

### 2 Acquisitions

Au cours du premier trimestre 2013, en emploi des capitaux disponibles et dans le cadre de la stratégie d'investissement retenue qui porte notamment sur le renforcement de la fraction d'actifs de commerces, votre société de gestion a procédé à l'acquisition de l'actif suivant :

Immeuble	Nature	Surface par lot ou total	Montant acte en mains en €	Date de signature Acte authentique	Locataire
19 rue d'Alsace Lorraine et 5 rue Genty Magre - 31000 Toulouse	Commerces	668,5 m <sup>2</sup>	9 772 900 €	06/02/2013	NAF NAF

### 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.

	31/03/2013	Rappel 31/12/2012	Moyenne trimestrielle
Taux d'occupation financier (TOF)*	92,30 %	91,89 %	91,17 %
Taux d'occupation physique (TOP)**	89,80 %	90,01 %	89,58 %

\* 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>
PARIS 8 - AV. HOICHE	LA FONDATION DE FRANCE	BUREAUX	01/01/2013	657
AIX LE DECISIUM	ARICAD	BUREAUX	01/03/2013	93
PARIS RUE D'HAUTEVILLE	ALLEGRIA	BUREAUX	01/01/2013	151
NOISY LE GRAND-PORTES PARIS	SIMONS VOSS TECHNOLOGIES SAS	BUREAUX	01/03/2013	335
NOISY LE GRAND-MAILLE NORD 3	VIVAGO	BUREAUX	01/01/2013	308
NOISY LE GRAND-MAILLE NORD 3	ASSYSTEM ENGINEERING	BUREAUX	15/01/2013	364
MALAKOFF E.DOLET	FRANCE PYLONES SERVICES	BUREAUX	01/01/2013	242
LEVALLOIS ANATOLE FRANCE	ASTONWOOD	BUREAUX	01/02/2013	204
TOULOUSE -HARMONY	DREAM	BUREAUX	15/05/2012	370
INDIV. LE BONNEL	BNP PARIBAS	BUREAUX	01/01/2013	441 *
INDIV. LE BONNEL	KEOLIS SA	BUREAUX	01/01/2013	338 *

\* Renouvellement.

Soit un total de 3 503 m<sup>2</sup>

### 5 Congés reçus

Immeuble	Locataire	Nature	Date de résiliation	Surface en m <sup>2</sup>	Date de réception congé
INDIV. LE BONNEL	CALIFIMMO	COMMERCIAL	30/09/2013	511	22/03/2013
TOULOUSE - LE LACTABAR	C.A.T. EURL	COMMERCIAL	03/01/2013	997	Liquidation judiciaire
NOISY LE GRAND-PORTES PARIS	SIMONS VOSS TECHNOLOGIES SAS	COMMERCIAL	28/02/2013	203	28/02/2013
BORDEAUX-LE-LAC/2	OENOMEDIA	DIVERS	06/05/2014	202	Bail dérogatoire
NANTES - IMMEUBLE LE CHENE	G.I.E. BENECO	COMMERCIAL	31/08/2013	170	27/02/2013

Immeuble	Locataire	Nature	Date de résiliation	Surface en m <sup>2</sup>	Date de réception congé
MERIGNAC PARK KENNEDY	D E F	DIVERS	14/06/2013	470	Bail dérogatoire
LES ULIS - LE BENARES	ALTERNATIVE DISTRIBUTION SMLB	COMMERCIAL	30/09/2013	204	26/03/2013
TOULOUSE - BASSO CAMBO	BIRDIE	COMMERCIAL	14/05/2012	343	Liquidation judiciaire
LYON GEMELLYON	ENERGY POOL INNOVATION	COMMERCIAL	30/06/2014	669	04/01/2013
182 AV CHARLES DE GAULLE	PIETERCIL INTERCO SA	COMMERCIAL	31/01/2014	215	19/03/2013
29 ETAGE TOUR FRANKLIN-PUTEAU	The NPD Group inc	COMMERCIAL	30/09/2013	1235	14/03/2013
ST PRIEST-LE PARC TECHNOLOGIQUE	EUROPE COMPUTER SYSTEMES	COMMERCIAL	31/08/2013	738	27/02/2013
COUR DES MARECHAUX	SAN MARINA	COMMERCIAL	31/07/2013	78	30/01/2013

Soit un total de 6 035 m<sup>2</sup>

## 6 Locaux vacants

Au 31 mars 2013, 15 523 m<sup>2</sup> étaient disponibles correspondant pour partie à des surfaces en cours de vente (hormis l'actif de Montrouge acquis pour partie en risque locatif) et pour le solde, à la rotation normale des locataires, dont la liste des principales figure 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	2 664 m <sup>2</sup>	47
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	2 016 m <sup>2</sup>	33
TOULOUSE - BASSO CAMBO	Bureaux	1 650 m <sup>2</sup>	62	1 650 m <sup>2</sup>	62
MEUDON - LEVOLTA	Bureaux	1 777 m <sup>2</sup>	44	915 m <sup>2</sup>	30
ZAC DE LA PESSELIERE BAT B	Locaux activité	1 321 m <sup>2</sup>	15	1 321 m <sup>2</sup>	15

## 7 Créances douteuses

Au 31 mars 2013, le taux de dotation de la provision pour créances douteuses s'établit à 0,58 % des loyers annuels.

Le montant du premier acompte sur dividende mis en paiement le 25 avril 2013 a été arrêté comme suit :

	Exercice 2013 1 <sup>er</sup> acompte	Rappel exercice 2012 1 <sup>er</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.

Nous vous rappelons que pour les parts souscrites en augmentation de capital, un différé de jouissance est appliqué dans les conditions prévues dans la note d'information et rappelées au verso du bulletin de souscription. Ce différé est le suivant : 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 :

- Décembre 2012 : 1<sup>er</sup> avril 2013
- Janvier 2013 : 1<sup>er</sup> mai 2013
- Février 2013 : 1<sup>er</sup> juin 2013
- Mars 2013 : 1<sup>er</sup> juillet 2013
- Avril 2013 : 1<sup>er</sup> août 2013
- Mai 2013 : 1<sup>er</sup> septembre 2013

## Performances

### Indicateurs de performances (source NAMI-AEW EUROPE 2012)

Taux de rentabilité interne (TRI)*	Sur 5 ans : 6,63 % Sur 10 ans : 10,46 %
Taux de distribution sur valeur de Marché (DVM)** dont quote-part de plus-values dans la distribution 2012 dont quote-part de report à nouveau dans la distribution 2012	Sur 2012 : 5,06 % 9,71 % 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.

### Quote part des produits financiers soumis au prélèvement libératoire ou aux prélèvements sociaux

Le montant unitaire de la quote-part des produits financiers mis en paiement le 25 avril 2013 s'établit à :

REVENUS POUR UNE PART

NÉANT

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

# Vie de la société

- 1 **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)	10,17% TTC ou TTI 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	6,58% TTC ou 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.

- 2 **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.

- 3 **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 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 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 désormais accompagnées d'un questionnaire à remplir par le client ayant pour objectif d'apprécier son expérience en matière d'investissement et de l'adéquation du produit souscrit / acheté à son profil et à ses objectifs.

Pour répondre aux obligations de la directive MIF en termes d'organisation, NAMI-AEW EUROPE s'est doté d'un dispositif de gestion des conflits d'intérêts pour prévenir l'existence de tels conflits, 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.

- 4 **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 LAFFITTE PIERRE. La confrontation intervient le dernier jour ouvré du mois à 15h. Toutes les informations utiles seront consultables sur le site Internet [www.namiaeweuropa.com](http://www.namiaeweuropa.com).

- 5 **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.**

## 6 La fixation du prix de transaction

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 :

- 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.

## 7 Frais à la charge de l'acquéreur

L'acquéreur acquitte, outre le droit d'enregistrement de 5 %, la commission de cession de 6,58 % TTC, 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).

## 8 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.

## 9 ISF

Si vous êtes assujettis à l'Impôt de Solidarité sur la Fortune, il convient de déclarer le prix d'exécution net vendeur au 31/12/2012, soit 369 € par part.

## 10 Assemblée Générale

Les associés sont informés que l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire de la SCPI LAFFITTE PIERRE se réunira le 20 juin 2013 afin notamment d'examiner et d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012. Chaque associé recevra en temps utile une convocation à cette assemblée. Conformément aux dispositions réglementaires, seuls pourront être pris en compte les projets de résolutions présentés par un ou plusieurs associés détenant ensemble le nombre minimum de parts prévu par les statuts, soit 6 139 parts sur la base du capital social au 31/12/2012. Votre société de gestion reste à votre écoute pour recueillir vos observations à l'occasion de la préparation de cette échéance importante dans la vie de votre société.