



En dépit d'une conjoncture économique générale toujours dégradée et de ses impacts sur les marchés locatifs, le taux d'occupation financier de votre SCPI se maintient à un niveau satisfaisant supérieur à 90 %. Cette bonne tenue de l'exploitation de votre SCPI masque les effets d'une modification méthodologique qui conduit à ne pas tenir compte dans les surfaces louées de celles qui le sont, mais pour lesquelles une franchise locative a été consentie. Ces franchises locatives représentent ainsi, ce trimestre, 2,52 % de la vacance financière.

Ces conditions favorables d'exploitation du patrimoine expliquent l'évolution positive des résultats de LAFFITTE PIERRE. Toutefois, il convient dès à présent d'anticiper une année 2014 plus difficile et de poursuivre les efforts engagés en vue de :

- moderniser le patrimoine au travers de la politique d'investissement et d'arbitrages ;
- louer les surfaces vacantes par une stratégie de commercialisation adaptée et par la réalisation des travaux nécessaires ;
- consolider les réserves de votre SCPI qui correspondent aux plus-values non distribuées, au poste report à nouveau et aux provisions pour grosses réparations. A cet égard, votre SCPI dispose de réserves particulièrement conséquentes, notamment au titre du compte plus-values.

Enfin, la directive européenne AIFM a été transposée par voie d'ordonnance en droit français. Cette transposition est également l'occasion de modifications apportées au régime des SCPI. Cette transposition a pour conséquence immédiate, de conduire les SCPI à se doter d'un dépositaire d'ici juillet 2014. Elle nous conduira également à étudier, en étroite concertation avec votre Conseil de Surveillance, les améliorations à apporter aux modalités de fonctionnement de LAFFITTE PIERRE dans l'intérêt des associés. Les adaptations, comme les conséquences financières de la nomination d'un dépositaire, feront l'objet d'une présentation et de résolutions spécifiques dans le cadre de la prochaine Assemblée Générale.

## \* Conjoncture immobilière

### Marché de l'investissement

- Le marché de l'investissement immobilier confirme sa résilience. Sur les huit premiers mois de l'année 2013, les estimations portent à 8 milliards d'euros le volume des investissements en immobilier d'entreprise banalisé (bureaux, commerces, locaux d'activités et logistiques), soit une progression de 8 % comparé à la même période en 2012.
- La demande se diversifie au niveau sectoriel : la part des investissements augmente en activité/logistique (13 % du montant total des investissements en France) et se maintient en commerce (22 %). Les bureaux continuent de représenter la majorité des investissements mais on observe également dans ce secteur une recherche de diversification : les actifs centraux et sécurisés de Paris restent toujours prisés mais les investisseurs considèrent aussi les opportunités sur des actifs à retravailler au niveau de la qualité ou de la situation locative, proposées à des valeurs ajustées par rapport au « prime ».
- Les taux de rendement « prime » se stabilisent autour de 4,25 % en bureaux pour le QCA parisien, 4,0 % pour les emplacements n°1 en commerce de centre-ville et 7,25 % pour les entrepôts logistique de classe A.
- La mise sur le marché d'actifs ou de portefeuilles conséquents devrait alimenter les investissements jusqu'à la fin d'année avec une prévision d'environ 16 milliards d'euros investis sur l'ensemble de l'année 2013 en immobilier d'entreprise.

### 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 loyer économique présente un écart important avec les valeurs faciales, variant sensiblement en fonction des secteurs géographiques, avec en moyenne l'équivalent de 2 à 2,5 mois de franchises de loyer sur des baux longs et des grandes surfaces.
- 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 %.

### Régions

- La demande placée est en forte progression à Lyon au premier semestre 2013, essentiellement due à 3 transactions exceptionnelles de plus de 20 000 m<sup>2</sup> dans des bâtiments neufs en cours de livraison : Alstom à Villeurbanne dans le Quartier Carré de Soie, Sanofi dans le secteur de Gerland/Lyon 7<sup>e</sup> et SNCF sur la tour Incity à la Part-Dieu.
- A Marseille/Aix-en-Provence, l'activité locative tourne au ralenti tandis que le niveau d'offre immédiate continue d'augmenter. Le loyer « prime » s'établit toujours à 270 € HT HC/m<sup>2</sup>/an à Euroméditerranée mais les valeurs locatives faciales en périphérie baissent.
- Sur Toulouse, l'activité se maintient essentiellement grâce aux clés-en-main. L'offre est relativement stable mais connaît des difficultés à être absorbée car répartie dans les secteurs moins recherchés.

### Marché des commerces

- La demande des utilisateurs/enseignes pour des surfaces commerciales s'est relativement bien tenue grâce notamment à des nouveaux entrants internationaux et aux enseignes nationales établies.

# Marché des parts

## Marché primaire au 30 septembre 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 serait 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 septembre 2013, la somme de 31 297 760 € a été collectée (représentant 76 336 parts), soit 62,59 % du montant de l'augmentation de capital. Le capital effectif de votre SCPI ressort ainsi au 30 septembre 2013 à 257 945 690 € (soit 1 121 503 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.**

• Le concept « drive » augmente aussi les développements en commerce de périphérie.

• Hormis l'augmentation des valeurs locatives sur les meilleurs emplacements à Paris, les loyers restent stables pour l'offre commerciale de bonne qualité.

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

## Marché secondaire au 30 septembre 2013

Au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013, le volume des capitaux échangés s'est élevé à 1 206 127 € (hors frais) contre 3 923 595,74 € au 3<sup>ème</sup> trimestre 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 acquéreur frais inclus en €
Juillet	2 031	369	411,72
Août	626	368	410,61
Septembre	615	368	410,61
<b>Total 3<sup>ème</sup> trimestre</b>	<b>3 272</b>	<b>368,62</b>	<b>411,30</b>

### LAFFITTE PIERRE

Parts offertes en attente de cession au 30.09.2013\* **4 857** (dont 2 106 depuis plus de 6 mois et 2 751 depuis moins de 6 mois)

% de la capitalisation	0,44 %
Rappel au 31.06.2013	3 791
<b>Parts à l'achat</b>	-
Parts au 30.09.2013	1 121 503***
Associés au 30.09.2013	6 201***
Capital social au 30.09.2013	257 945 690 €***
Capitalisation au 30.09.2013**	412 713 104 €***
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 au 30/09/2013.

\*\*\* Montant du capital mis à jour au 30/09/2013 suite aux souscriptions reçues dans le cadre de l'augmentation de capital en cours.

## Transactions réalisées entre le 1<sup>er</sup> juillet et le 30 septembre 2013

3 <sup>ème</sup> Trimestre	
Nombre de parts cédées	3 272
Dont lors des confrontations	3 272
Prix moyen unitaire hors frais	368,62 €
Prix moyen unitaire frais inclus	411,30 €

# immobilière

## 1 Arbitrages

Votre SCPI a procédé aux arbitrages suivants au cours du troisième trimestre 2013 :

Immeuble	Nature	Surface par lot ou total	Valeur d'expertise à date € HD	Promesse de vente	Date de signature Acte authentique	Montant € HD
Boulevard de l'Europe 91080 EVRY COUR-COURONNES Biens et droits immobiliers à usage de bureaux en sous-sol et 9 emplacements de stationnement	Bureaux	726,97 m²	1 100 000 €	10/06/2013	27/09/2013	1 120 000 €
10, rue Théodore Blanc 33520 BRUGES	Bureaux	1 052,90 m²	850 000 €	01/07/2013	01/10/2013	1 000 000 €

Soit un total de 2 120 000 € hors droits (contre une valeur d'expertise globale au 31/12/2012 de 1 950 000 €), soit un écart de 8,7 %. Aucun impôt sur les plus-values immobilières n'a été acquitté par votre SCPI au titre de ces cessions pour le compte des associés.

## 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

Le taux d'occupation financier s'établit à 91,98 %.

Ce taux légèrement en retrait par rapport aux trimestres précédents est lié à la prise en compte d'une modification des modalités de détermination du taux d'occupation financier telle que ressortant désormais des normes de place. Elle conduit à considérer les surfaces louées faisant l'objet d'une franchise locative comme vacantes ; ces franchises représentent au 30.09.2013 au total 825 598 €, soit 40 % de la vacance locative à cette date.

Pour une bonne appréhension de l'impact de cette modification méthodologique, nous avons fait figurer ci-après le taux d'occupation financier sans prise en compte de l'impact des franchises et avec prise en compte, ce dernier calcul étant celui qui sera, désormais retenu :

	1 <sup>er</sup> trimestre 2013	2 <sup>ème</sup> trimestre 2013	3 <sup>ème</sup> trimestre 2013
Taux d'occupation financier sans prise en compte des franchises de loyers	92,30	91,67	93,70
Taux d'occupation financier avec prise en compte des franchises de loyers	90,57	90,92	91,18
	Rappel 30/06/2013	30/09/2013	Moyenne trimestrielle
Taux d'occupation financier (TOF)*	91,67 % ****	91,18 % ***	91,76 % ***
Taux d'occupation physique (TOP)**	88,62 %	89,91 %	89,59 %

\* 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.

\*\*\* Déterminé selon la nouvelle méthodologie définie ci-avant

\*\*\*\* Déterminé selon l'ancienne méthodologie

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

## 4 Locations et renouvellements

Immeuble	Locataire	Nature	Date effet	Date fin	Surface en m²
PLAZA 2 - BORDEAUX	OSEO	PARKINGS INTERNES	01/07/2013	31/07/2013	2 unités
MONTRouGE-ARISTIDE BRIAND	SPRAYING SYSTEMS EMANI	BUREAUX	01/09/2013	31/08/2022	341
MONTRouGE-ARISTIDE BRIAND	STIME	BUREAUX	01/08/2013	31/07/2022	765
PARIS 10 - ALEXANDRE PARODI	CIFOD PARIS EST	BUREAUX / LOCAUX INDUSTRIEL	01/07/2013	30/06/2022	1266
VILLEJUIF "EPI D'OR"	LA CLINIQUE DU BATIMENT	BUREAUX / LOCAUX INDUSTRIEL	19/07/2013	18/07/2014	494
BAGNOLET - LE CARNOT 2 BATA	OUMMA MEDIA	BUREAUX	20/09/2013	19/09/2022	65
VELIZY NUNGESSER	ECI TELECOM	BUREAUX	01/06/2013	31/05/2022	564
TOUR NOBEL SURESNES *	SOGITEC	BUREAUX	01/04/2013	31/03/2023	1357

\* Renouvellement

Soit un total de 4 853 m².

Ces locations et renouvellements portant au total sur une surface supérieure à celles libérées, participent à la consolidation de la situation locative de la SCPI.

## 5 Congés reçus

Immeuble	Locataire	Nature	Date de résiliation	Surface en m²	Date de réception congé
AIX "LE CEZANNE"	BOUYGUES TELECOM	COMMERCIAL	03/01/2014	02/07/2013	990
JOUY EN JOSAS-BOIS DE JOUY	EXOSEC	COMMERCIAL	31/01/2014	02/07/2013	143
JOUY EN JOSAS-BOIS DE JOUY	EXOSEC	COMMERCIAL	31/01/2014	02/07/2013	200
BORDEAUX-LE-LAC/2	OENOMEDIA	DIVERS	06/05/2014	Bail dérogatoire	202
NANTES - IMMEUBLE LE CHENE	ATLANTIQUE LOGICIELS SERVICES	COMMERCIAL	28/02/2014	30/08/2013	145
TOULOUSE 7 DENIERS	ASP64	COMMERCIAL	14/07/2013	Liquidation Judiciaire	86
LYON GEMELLYON	DUALIS SA	COMMERCIAL	31/03/2014	11/09/2013	135
LYON GEMELLYON	MICHERON ET ASSOCIES	COMMERCIAL	17/04/2014	09/09/2013	121
VILLEJUIF "EPI D'OR"	LA CLINIQUE DU BATIMENT	DIVERS	18/07/2014	Bail dérogatoire	494
TOULOUSE BASSO COMBO	SPIE BATIGNOLLES SUD OUEST	COMMERCIAL	31/03/2014	28/06/2013	1798

Soit un total de 4 313 m²

Ces congés impacteront l'exploitation de l'exercice 2014 pour l'essentiel.

## 6 Locaux vacants

Au 30 septembre 2013, 15 289 m² étaient disponibles correspondant principalement à des surfaces en cours de vente ou en cours de commercialisation locative dont les principales figurent ci-dessous :

Immeuble	Nature principale	Surface
TOULOUSE - LE LACTABAR	BUREAUX	997 m²
NOISY LE GRAND-MAILLE NORD 3	BUREAUX	2 016 m²
TOULOUSE - BASSO CAMBO	BUREAUX	1 650 m²
MEUDON - LEVOLTA	BUREAUX	1 110 m²
VILLEJUIF "EPI D'OR"	BUREAUX/ACTIVITE	1 330 m²
ZAC DE LA PESSELIERE BAT B	LOCAUX ACTIVITE	1 321 m²

## 7 Créances douteuses

Au 30 septembre 2013, le taux de dotation de la provision pour créances douteuses s'établit à 0,78 % des loyers annuels (contre 0,61% des loyers annuels au 30/06/2013).

# Distribution

## Distribution

Le montant du troisième acompte sur dividende qui sera mis en paiement le 25 octobre 2013, a été arrêté comme suit :

	Exercice 2013 3 <sup>ème</sup> acompte	Rappel exercice 2012 3 <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.

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 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  
 Octobre 2013 : 1<sup>er</sup> février 2014  
 Novembre 2013 : 1<sup>er</sup> mars 2014

Nous vous rappelons également que, pour les parts échangées sur le marché des parts, les revenus du trimestre de mutation sont régularisés au moment du solde, soit courant février 2014.

## Performances

Indicateurs de performances (source NAMI-AEW EUROPE 30/09/2013)

Taux de rentabilité interne (TRI)*	Sur 5 ans : 6,06 % Sur 10 ans : 10,57 %
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 compensant). Il se calcule, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, le dernier prix cédant au terme de la période

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

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 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 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

Le Conseil de Surveillance s'est réuni le 9 octobre 2013. A cette occasion, le Conseil a visité l'immeuble situé 55 Avenue Aristide Briand et 3-5 rue Barbès (Montrouge).

## 2 Expertises immobilières

Votre société de gestion a engagé la campagne annuelle d'expertise des immeubles détenus par la SCPI Laffitte Pierre auprès de DTZ EUREXI en vue d'établir leur valeur à dire d'expert. Les résultats seront obtenus pour la fin de l'année et publiés dans le prochain rapport annuel.

## 3 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.

## 4 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.

## 5 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.

## 6 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.namiaewurope.com](http://www.namiaewurope.com).

## 7 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.**

## 8 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 ([www.namiaewurope.com](http://www.namiaewurope.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.

## 9 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).

## 10 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 pour bénéficier d'une dispense d'acompte pour l'année 2014, vous devez adresser à la société de gestion une attestation sur l'honneur avant le 30/11/2013.

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.

## 11 Réforme des plus-values immobilières

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, les bases imposables des plus-values ont été modifiées. D'une part, les plus-values imposées au régime de l'impôt sur les revenus bénéficient d'une exonération au bout de 22 ans (contre 30 ans précédemment). D'autre part, ces mêmes plus-values imposées au titre des prélèvements sociaux ont toujours un abattement au bout de 30 ans mais le rythme des abattements annuels a été accéléré sur les premières années.

### Comment joindre votre société de gestion :

Service client - Tél : 01 78 40 33 03 - Fax : 01 78 40 66 24

[www.namiaewurope.com](http://www.namiaewurope.com) - E-mail : [infoscpil@namiaewurope.com](mailto:infoscpil@namiaewurope.com)