



## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs de AEW Ciloger, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Les capitaux de LAFFITTE PIERRE ont augmenté de 21 %, au cours de l'année 2018, représentant un montant net de souscriptions de 140,2 M€.

Durant le 4<sup>e</sup> trimestre 2018, votre SCPI a réalisé un investissement indirect en acquérant, pour 50 M€, 23 % d'une SCI (Société Civile Immobilière) détenant la tour « Prisma » à La Défense. Rénovée en 2012, elle développe une surface de 23 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur 22 étages, et est entièrement louée à plusieurs locataires de renom. L'investissement, d'un montant global de 217 M€, a été réalisé en partenariat avec d'autres fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

Au 31 décembre 2018, LAFFITTE PIERRE présente un surinvestissement de 9,4 M€. À cette même date, son patrimoine est réparti sur 82 sites différents, totalisant près de 204 000 m<sup>2</sup>, et compte 503 locataires. L'expertise immobilière réalisée fin 2018 valorise le patrimoine, détenu directement ou par l'intermédiaire de SCI, à 884,3M€, en progression supérieure à 6 % à périmètre constant.

Le revenu brut courant distribué au titre du 4<sup>e</sup> trimestre, soit 3,51 € par part, reste inchangé par rapport aux trimestres précédents, soit une distribution annuelle de 16,54 € par part et un taux de distribution de 3,85 %.

Pour 2019, dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution de votre SCPI est estimé entre 3,80 % et 3,90 % sur la base du prix de souscription actuel.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



## Conjoncture immobilière

Dynamisés par les investisseurs étrangers et un rebond en fin d'année, les investissements en immobilier d'entreprise dépassent légèrement les 31 Mds€ en 2018 (+12 % par rapport à 2017) et constituent un nouveau record historique.

Le bureau concentre toujours la grande majorité des investissements, et plus particulièrement l'Île-de-France, même si les volumes des marchés régionaux progressent de 16 % sur cette typologie. Le commerce affiche une progression de l'ordre de 10 % des volumes grâce aux pieds d'immeubles.

Les taux de rendement des emplacements sont restés globalement stables, à un niveau très bas (Bureaux- QCA de Paris : 3 % à 4,25 % ; La Défense : 4,15 % à 5,75 % ; Régions : 4 % à 7,35 % / Pieds d'immeuble commerces : 2,75 % à 5,75 % ; Centres commerciaux : 3,50 % à 6,50 %).

Les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France au cours de l'année 2018 sont en baisse de 5 % par rapport à 2017, avec moins de transactions qu'en 2017 en grandes surfaces, tout en restant au-dessus de la moyenne décennale. Le taux de vacance reste faible, à 5,3 % en Île-de-France et 1,3 % à Paris intra-muros.

Dans un contexte de compétition accrue, mais de conjugaison de commerce en ligne avec le commerce physique, les valeurs locatives des magasins devraient rester stables, avec toutefois une polarisation grandissante entre localisations.

Pour 2019, les perspectives d'investissement restent bien orientées, mais le climat économique et social plus incertain pourrait pousser à davantage de sélectivité.

## SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE TRIMESTRE

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

→ Vous pourrez découvrir le nouveau site internet de AEW Ciloger à la fin du premier trimestre 2019.

Entièrement repensé, il vous permettra d'accéder aux informations essentielles concernant tous les fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

Vous pourrez également accéder à une partie sécurisée regroupant vos informations personnelles, sous condition d'en faire la demande auprès de notre Service Clients.

Société de gestion



## L'essentiel au 31/12/2018

**12 807 associés**  
**2 193 426 parts**

**PRIX DE SOUSCRIPTION :**  
**430,00 €**

**VALEUR DE RÉALISATION 2017**  
**703 807 006 € (376,90 €/part)**

**CAPITALISATION**  
**943 125 880 € au prix de souscription**

**DISTRIBUTION BRUTE 2018**  
**16,54 €/part**

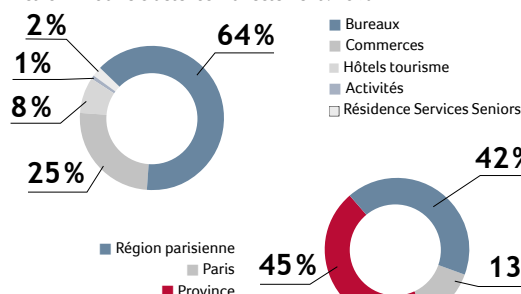
**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) 2018**  
**3,85 %**

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
**89,94 % (trimestriel)**

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : **74 %**

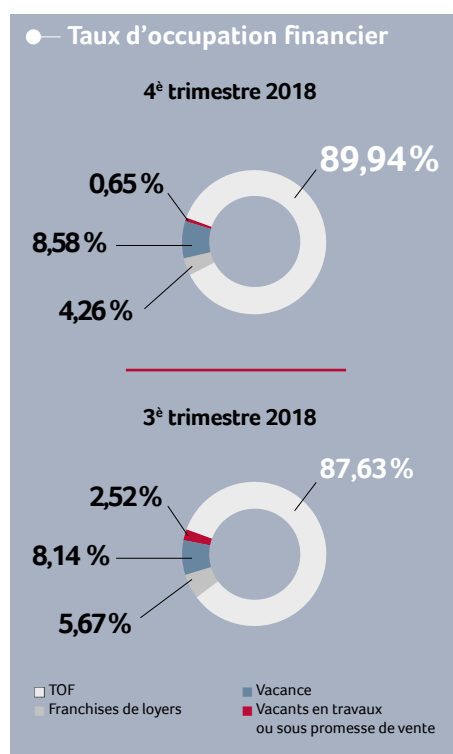
Actifs immobiliers détenus indirectement : **26 %**



## Évolution du capital

	4 <sup>e</sup> trimestre 2017	1 <sup>er</sup> trimestre 2018	2 <sup>e</sup> trimestre 2018	3 <sup>e</sup> trimestre 2018	4 <sup>e</sup> trimestre 2018
Nombre d'associés	8 561	9 478	10 660	11 712	12 807
Nombre de parts	1 867 370	1 917 161	2 062 452	2 124 196	2 193 426
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	101 138	90 651	156 449	95 281	132 923
Souscriptions compensées par des retraits	9 252	40 860	11 158	33 427	63 803
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0	0
Capital social en euros	429 495 100 €	440 947 030	474 363 960	488 565 080	504 487 980
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	659 638 930 €	681 049 060	743 524 190	770 074 110	799 843 010

## Évolution du patrimoine



### ● Arbitrages

- Lyon (69) – 47 bd Vivier Merle : 5 parkings –  
Prix de cession : **100 K€** (3/12/2018)

### ● Investissements

- Participation de 23 % dans une SCI : La Défense (92)  
– Tour Prisma – immeuble de bureaux de 23 152 m<sup>2</sup> :  
**50 M€** (31/10/2018)

### ● Taux d'occupation physique

**87,94 %**

Surface totale du patrimoine : 189 518 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes : 22 849 m<sup>2</sup>

### ● Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 7 444 m<sup>2</sup>

Paris (75009) : **1 482 m<sup>2</sup>** Nancy (54) : **809 m<sup>2</sup>**  
Boulogne (92) : **3 415 m<sup>2</sup>** Suresnes (92) : **30 m<sup>2</sup>**  
Marseille (13) : **16 m<sup>2</sup>** Mulhouse (68) : **44 m<sup>2</sup>**  
Levallois-Perret (92) : **402 m<sup>2</sup>** Lyon (69) : **180 m<sup>2</sup>**  
Toulouse (31) : **825 m<sup>2</sup>** Châlons-en-Champagne (74) : **13 m<sup>2</sup>**  
Noisy-Le-Grand (93) : **228 m<sup>2</sup>**

#### ◆ Libérations : 12 646 m<sup>2</sup>

Marseille (13) : **16 m<sup>2</sup>** Courbevoie (92) : **5 513 m<sup>2</sup>**  
Mulhouse (68) : **28 m<sup>2</sup>** Châlons-en-Champagne (74) : **13 m<sup>2</sup>**  
Balma (31) : **789 m<sup>2</sup>** Issy-les-Moulineaux (92) : **308 m<sup>2</sup>**  
Lyon (69) : **175 m<sup>2</sup>** Nancy (54) : **746 m<sup>2</sup>**  
Toulouse (31) : **73 m<sup>2</sup>** Levallois-Perret (92) : **204 m<sup>2</sup>**  
Boulogne (92) : **3 415 m<sup>2</sup>**  
Bordeaux (33) : **1 366 m<sup>2</sup>**

Par ailleurs, trois baux portant sur 570 m<sup>2</sup>, 436 m<sup>2</sup> et 47 m<sup>2</sup> sur trois sites ont été renouvelés.  
Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-janvier 2019, s'établit à 96,98%.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de

marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

### ● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2018 s'établit à 0,56 % contre 0,41 % au 30/09/2018.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2018	2 <sup>e</sup> trimestre 2018	3 <sup>e</sup> trimestre 2018	4 <sup>e</sup> trimestre 2018
Acompte mis en paiement le	25/04/2018	23/07/2018	19/10/2018	28/01/2019
Acompte par part	3,51 €	6,01 € <sup>(3)</sup>	3,51 €	3,51 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	3,51 €	6,01 € <sup>(3)</sup>	3,51 €	3,51 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers	3,51 €	6,01 € <sup>(3)</sup>	3,51 €	3,51 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

(3) Dont versement de 2,50 € de plus-values aux parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées.

Il est précisé qu'une distribution a été réalisée en juillet 2018 d'un montant de 0,01 € par part de plus-values représentatif du montant acquitté par la SCPI pour une part détenue par une personne relevant du régime de l'impôt sur le revenu au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées en 2017.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> octobre 2018 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> février 2018), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce trimestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin avril 2019.



## Indicateurs de performances

### — Taux de rentabilité interne (TRI)

Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW Ciloger

TRI 5 ans (2012-2017)	3,71 %
TRI 10 ans (2007-2017)	6,56 %
TRI 15 ans (2002-2017)	9,19 %

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 en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, le prix d'exécution constaté au terme de la période.

### — Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2017	430,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2018	430,00 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,00 %

Le prix acquéreur moyen d'une année correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (frais inclus) constatés au titre de l'année sur le marché primaire, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de souscription de la part sur une année complète ou partielle a une signification relative. L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- ◆ les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- ◆ le fonctionnement du capital, variable dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

### — Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

TDVM 2017	4,06 %
TDVM 2018	3,85 %

Le taux DVM se détermine pour une année  $n$  par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année  $n$  (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année  $n$ .



## Conditions de souscription et de retrait des parts

### — Conditions de souscription

#### Prix de la part

Valeur nominale	230,00 €
Prime d'émission	200,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>430,00 €</b>

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW Ciloger, ou sont reçues directement par AEW Ciloger. À partir du 1<sup>er</sup> février 2018, tout nouvel associé doit souscrire au minimum dix parts. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. **Les parts souscrites à partir du 1<sup>er</sup> février 2018 portent jouissance à compter du premier jour du sixième mois qui suit celui de la souscription.**

### — Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. L'associé se retirant perçoit la somme de 387,34 euros par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW Ciloger. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part à partir de la date de retrait effectif.



## Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention de AEW Ciloger (« marché de gré à gré »). Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés. Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5 % directement auprès du Trésor Public.

L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date.

Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou donation, AEW Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier fixé à 108 € TTI au 1<sup>er</sup> janvier 2019, quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du trimestre.



## Fiscalité

### — Déclaration des revenus 2018 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2019 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué le 1<sup>er</sup> janvier 2018 à l'Impôt sur la Fortune (ISF).

La définition des redevables, le fait générateur (1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

Le principal changement se situe dans l'assiette de l'impôt, qui couvre l'ensemble des immeubles détenus par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.



## Vie sociale

7 postes sont à renouveler au Conseil de surveillance. Si vous souhaitez vous présenter à l'élection qui aura lieu lors de la prochaine assemblée générale de juin 2019, votre candidature doit parvenir par courrier à AEW Ciloger

avant le 31 mars 2019, et comporter vos nom, prénom, activités professionnelles des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.



## AEW Ciloger et la Directive européenne « MIF II » (Marchés d'instruments financiers)

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW Ciloger commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW Ciloger est consultable sur son site internet ([www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)).



## AEW Ciloger et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et Financier, AEW Ciloger est amenée à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche « Connaissance client et origine des fonds ». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW Ciloger, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.



## Clients non résidents

L'acquisition de parts de la SCPI LAFFITTE PIERRE n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW Ciloger des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Les informations relatives à la SCPI LAFFITTE PIERRE publiées par AEW Ciloger ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.



## Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW Ciloger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW Ciloger a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le

contacter à l'adresse suivante : AEW Ciloger – DPO – 22 rue du Docteur Lancereaux – CS80102 – PARIS Cedex 8  
ou par courriel : [dpo.aewciloger@eu.aew.com](mailto:dpo.aewciloger@eu.aew.com).

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).

### LAFFITTE PIERRE

Société civile de placement immobilier  
à capital variable

La note d'information prévue aux articles L.412-1  
et L.621-8 du Code monétaire et financier  
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers,  
le visa n°18-14 en date du 20/07/2018.

### Société de gestion : AEW Ciloger

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers  
en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.  
Agrément AMF du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux – CS 80102 – 75380 Paris Cedex 8  
Service clients : 01 78 40 33 03 – [service-clients@eu.aew.com](mailto:service-clients@eu.aew.com) – [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW Ciloger  
est consultable sur son site internet : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

