



## Conjoncture immobilière

Sur l'année 2017, 26,1 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France, un volume légèrement en baisse par rapport à 2016 (-3 %), mais qui reste à un niveau élevé. Le marché a été porté par les grandes transactions de plus de 200 M€ qui représentent 36 % du volume. Reflet de la forte collecte enregistrée sur les SCPI et OPCI, ces fonds sont devenus les investisseurs les plus actifs en représentant un peu plus du quart des transactions.

Le bureau reste le type d'actif majoritaire avec près des deux-tiers du volume total d'investissement. Sur ce segment, les acquisitions en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) se sont montrées particulièrement dynamiques, avec plus de 4 Mds€ engagés, meilleur volume enregistré depuis 2007.

Sur le plan locatif, portée par les transactions de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, la demande placée (locations et ventes à utilisateurs) des bureaux en Ile-de-France clôture avec performance globale 2017 à 2,6 millions de m<sup>2</sup>, soit une hausse annuelle de 8 %. Le taux de vacance diminue à 6,4 % en Ile-de-France, niveau le plus bas depuis 2009. A Paris, la situation de sous-offre est accentuée et le taux de vacance est de 3 % en moyenne.

En régions, en raison de la rareté de l'offre neuve, les valeurs locatives moyennes augmentent dans le neuf ; à l'inverse, les valeurs locatives de seconde main sont sous tension dû à l'excès d'offre de seconde main, en hausse depuis 2011.

Pour ce qui concerne les commerces, le marché se contracte de 23 % par rapport à 2016, en raison d'un manque de produits. Il se maintient toutefois à un niveau élevé avec 3,6 Mds€ échangés en 2017. Les valeurs locatives des meilleurs actifs sont stables pour les petites surfaces de centre-ville qui demeurent des cibles de développement pour les enseignes. Elles devraient baisser à terme pour les localisations secondaires.

D'une manière générale, les taux de rendements des actifs immobiliers semblent avoir atteint un plancher : 2,25 % pour les meilleurs commerces parisiens, 3,5 % pour les centres commerciaux, 4,25 % pour les parcs d'activités commerciales et de 3,00 % à 3,25 % pour les meilleurs bureaux parisiens.

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, au nom de l'ensemble des collaborateurs de AEW Ciloger, de vous présenter pour 2018 tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Les capitaux collectés de LAFFITTE PIERRE ont augmenté de 30 % au cours de l'année 2017, représentant un montant net de souscriptions de 149,3 M€.

Durant le 4<sup>ème</sup> trimestre, deux investissements qualitatifs ont été concrétisés pour un montant total de 121 M€.

Le 5 décembre, LAFFITTE PIERRE a acquis en VEFA un immeuble mixte composé de 7 315 m<sup>2</sup> de bureaux et 941 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeubles. L'actif, livrable au 1<sup>er</sup> semestre 2019, est situé à Nice dans le secteur tertiaire de l'Arénas, premier centre d'affaires international des Alpes Maritimes qui regroupe 350 sociétés nationales et internationales.

Le 14 décembre, votre SCPI a renforcé son patrimoine de commerces en finalisant l'acquisition de la moitié de deux sociétés dédiées (SCI) regroupant les trois-quarts de la surface du centre commercial Saint-Sébastien à Nancy (54). L'autre moitié est détenue par un fonds grand public également géré par AEW Ciloger. Cet actif commercial de référence de la région a été acquis pour un prix avoisinant 174 M€, dont une quote-part de l'ordre de 87 M€ pour votre SCPI. Ouvert en 1976 dans le cœur du centre-ville commerçant, il développe 24 000 m<sup>2</sup> et compte 105 boutiques et restaurants, dont Monoprix, Intersport, C&A et Sephora.

Parallèlement, l'arbitrage d'actifs non stratégiques a été poursuivi avec la vente d'un actif de bureaux acquis en 2001 pour un prix de 0,45 M€.

L'expertise immobilière réalisée en fin d'année valorise le patrimoine de LAFFITTE PIERRE, détenu directement ou par l'intermédiaire de SCI, à près de 736 M€. A périmètre constant, il enregistre une progression notable de 1,5 %. D'une superficie de 178 500 m<sup>2</sup> sur 85 sites différents, il compte 511 locataires.

Le revenu brut courant distribué au titre du quatrième trimestre, soit 3,75 € par part, est resté inchangé par rapport au troisième trimestre, soit une distribution annuelle de 17,45 € par part.

Pour 2017, dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution de LAFFITTE PIERRE s'établit à 4,06 %. A prix de souscription inchangé, l'objectif de taux de distribution 2018 est de l'ordre de 3,7 %.

Enfin, en matière de vie sociale, lors des prochaines assemblées générales de juin 2018, vous devrez procéder aux renouvellements, pour une durée de trois ans, d'une partie des mandats des membres de votre Conseil de surveillance. Vous trouverez les modalités de candidature à la rubrique « Vie sociale » du présent bulletin.

Isabelle ROSSIGNOL  
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

# Évolution du capital

## Conditions de souscription et de retrait des parts

Il est rappelé que les modalités de souscription et de retrait des parts applicables depuis le 18 janvier 2016 telles que modifiées par avis publié au BALO le 25 novembre 2016 (n° 142), le 26 avril 2017 (n° 50) et le 15 janvier 2018 (n° 7) sont les suivantes :

### Conditions de souscription

**Prix de souscription :** 430 € par part dont 230 € de nominal assorti d'une prime d'émission de 200 €. Une commission de souscription de 10,171 % TTC, soit 43,74 € TTC par part est prélevée sur le prix de souscription (prime d'émission incluse). Chaque souscripteur devra verser à la souscription la totalité du montant souscrit à LAFFITTE PIERRE.

### Minimum de souscription :

A partir du 1<sup>er</sup> février 2018, le minimum de souscription est fixé à 10 parts pour l'ensemble des souscripteurs (5 parts jusqu'au 31 janvier).

### Jouissance des parts souscrites

Les parts souscrites à partir du 1<sup>er</sup> février 2018 portent jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du 6<sup>ème</sup> mois, à compter de la fin du mois de souscription (5<sup>ème</sup> mois jusqu'au 31 janvier). Ce différé de jouissance tient compte du délai d'investissement des capitaux sur le marché et du différentiel de taux constaté entre le rendement des actifs immobiliers et les placements de trésorerie.

### Conditions du retrait

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, sont portées à la connaissance de la Société de Gestion de préférence par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen permettant au donneur d'ordre de prouver la passation de son ordre de retrait et de s'assurer de sa réception par la Société de Gestion. Elles sont inscrites dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique. Les demandes de retrait sont accompagnées des pièces d'identité en cours de validité des signataires de l'ordre pour l'enregistrement du retrait. Les parts remboursées seront annulées. A compter de la date de réalisation du retrait, le règlement du retrait interviendra sous 15 jours maximum.

### Prix de retrait d'une part :

Lorsque la demande de retrait est compensée par des demandes de souscription, l'associé se retirant perçoit 387,34 € par part détaillé comme suit :

- Prix de souscription : 430 €
- Commission de souscription de 42,66 € soit 10,171% TTC, déduction faite de la TVA récupérable.
- Valeur de retrait : 387,34 €

## Souscriptions et retraits au 31 décembre 2017

	1 <sup>er</sup> Trimestre 2017	2 <sup>ème</sup> Trimestre 2017	3 <sup>ème</sup> Trimestre 2017	4 <sup>ème</sup> Trimestre 2017
Nombre d'associés	6 679	6 763	7 359	8 561
Nombre de parts sociales	1 606 541	1 644 452	1 775 484	1 867 370
Parts sociales nouvelles émises	93 226	43 902	136 092	101 138
Souscriptions compensées par des retraits	6 731	5 991	5 060	9 252
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0	0
Capital social en euros	369 504 430 €	378 223 960 €	408 361 320 €	429 495 100 €
Capitaux collectés (nominal et prime d'émission) en euros	541 241 520 €	557 543 250 €	613 887 010 €	653 397 990 €

## Cession de gré à gré

Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du quatrième trimestre 2017.

Toute mutation de part est valablement réalisée à l'égard de la SCPI et des tiers à la date de son inscription sur le Registre des Associés. Les modalités de sortie sont explicitées au chapitre II de la Note d'information de la SCPI.

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 2018, quel que soit le nombre de parts cédées.

## Au 31 décembre 2017 :

- Capitalisation (au prix de souscription) : 802 969 100 €
- Valeur de réalisation (31/12/2016) : 372,88 €
- Valeur de reconstitution (31/12/2016) : 445,86 €

# Évolution du patrimoine

## Répartition des actifs

Nombre d'actifs	Surface en m²	Valeur hors droits
85	178 583	735 886 000 €

Actifs immobiliers détenus en direct : 84 %

Actifs immobiliers détenus indirectement : 16 %

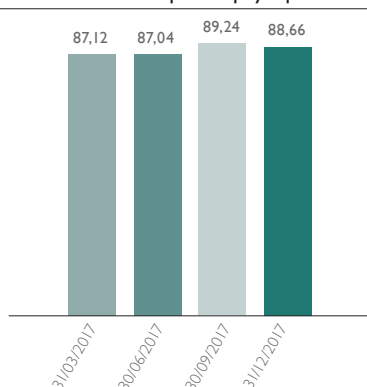
- 1 % - Activités
- 3 % - Résidence Services Seniors

## Patrimoine (% valeur vénale)

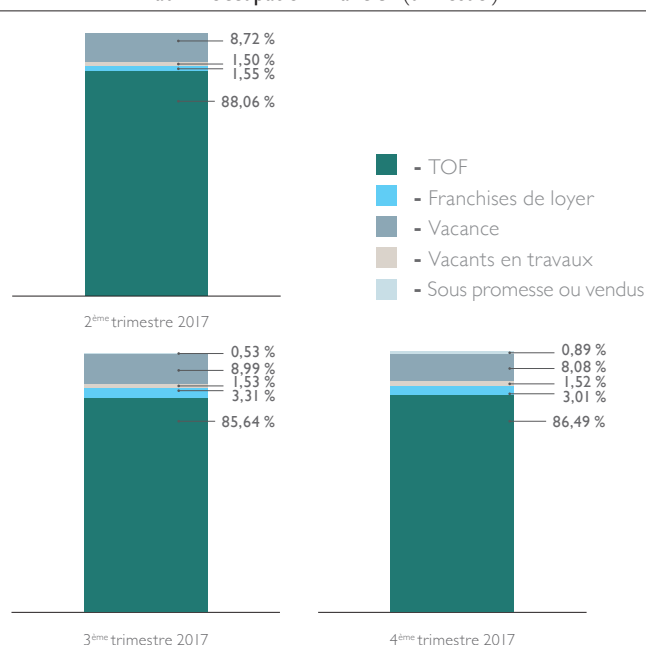


## Taux d'occupation

Taux d'occupation physique



Taux d'occupation financier (trimestriel)



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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. 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.

## Acquisitions

Nice (06) – 161-171 boulevard René Cassin - Immeuble mixte en VEFA : 941 m<sup>2</sup> de commerces et 7 315 m<sup>2</sup> de bureaux - 34,9 M€ (05/12/2017)  
Participation de 50% dans une SCI Centre commercial Saint-Sébastien à Nancy (54) : place Charles de Gaulle - 7 102 m<sup>2</sup> - 87 M€ (29/11/2017)

## Arbitrages

Toulouse (31) – 36, rue Jacques Babinet : 2 921 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 2001.  
Prix de cession 0,45 M€ (29/12/2017)

## Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 2,09% au 31/12/2017 contre 1,41 % au 30/09/2017.

## Effet de levier

LAFFITTE PIERRE a refinancé sa dette bancaire au cours de l'exercice 2015. Le mécanisme du crédit revolving a été maintenu et le montant est toujours de 50 M€. Les conditions de financement sont un taux Euribor plus une marge de 150 bps. Le prêt a une durée de 7 ans et est couvert à 70 % par un CAP. Une facilité de caisse de 20 M€ peut également être utilisée. L'établissement prêteur est la Banque Palatine.

Montant "tiré" du crédit revolving : 30 M€ au 31 décembre 2017 sur un montant maximum de 50 M€.

## Mouvements locatifs

Locations : 4 213 m <sup>2</sup>	Libérations : 7 701 m <sup>2</sup>
Marseille (13) : 37 m <sup>2</sup>	Marseille (13) : 29 m <sup>2</sup>
Aix-en-Provence (13) : 70 m <sup>2</sup>	Mulhouse (68) : 15 m <sup>2</sup>
Châlons-en-Champagne (51) : 9 m <sup>2</sup>	Lyon (69003) : 256 m <sup>2</sup>
Châlons-en-Champagne (51) : 17 m <sup>2</sup>	Lyon (69003) : 135 m <sup>2</sup>
Lyon (69003) : 126 m <sup>2</sup>	Saint-Priest (69) : 425 m <sup>2</sup>
Lyon (69003) : 238 m <sup>2</sup>	Carrières-sur-Seine (78) : 81 m <sup>2</sup>
Lyon (69003) : 203 m <sup>2</sup>	Bagneux (92) : 546 m <sup>2</sup>
Lyon (69003) : 135 m <sup>2</sup>	Malakoff (92) : 672 m <sup>2</sup>
Carrières-sur-Seine (78) : 81 m <sup>2</sup>	Neuilly-sur-Seine (92) : 90 m <sup>2</sup>
Malakoff (92) : 344 m <sup>2</sup>	Neuilly-sur-Seine (92) : 90 m <sup>2</sup>
Neuilly-sur-Seine (92) : 180 m <sup>2</sup>	Puteaux (92) : 2595 m <sup>2</sup>
Puteaux (92) : 2595 m <sup>2</sup>	Puteaux (92) : 1235 m <sup>2</sup>
Suresnes (92) : 148 m <sup>2</sup>	Suresnes (92) : 148 m <sup>2</sup>
Suresnes (92) : 30 m <sup>2</sup>	Montreuil (93) : 357 m <sup>2</sup>
	Montreuil (93) : 357 m <sup>2</sup>
	Noisy-le-Grand (93) : 421 m <sup>2</sup>
	Noisy-le-Grand (93) : 251 m <sup>2</sup>
Surface totale du patrimoine : 178 583 m <sup>2</sup> - Surfaces vacantes : 20 247 m <sup>2</sup>	

# Revenus distribués

## Répartition des actifs

	Acompte mis en paiement le	Acompte par part	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers
Année 2016		20,00€ <sup>(3)</sup>		
1 <sup>er</sup> trimestre 2017	28/04/2017	4,20€	4,20€	4,20€
2 <sup>ème</sup> trimestre 2017	20/07/2017	5,75€ <sup>(3)</sup>	5,75 € <sup>(3)</sup>	5,75 € <sup>(3)</sup>
3 <sup>ème</sup> trimestre 2017	20/10/2017	3,75€	3,75 €	3,75 €
4 <sup>ème</sup> trimestre 2017	25/01/2018	3,75€	3,75 €	3,75 €
Distribution brute 2017		17,45€	17,45€	17,45€

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 15,5%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 24%.

(3) Dont versement de 2 € de plus-values.

Il est précisé qu'en juillet 2017, une distribution a été réalisée d'un montant de 0,47 € par part de plus-values en application de l'article 39 des Statuts

correspondant au 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 2016.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> octobre 2017 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> juin 2017), 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 2018.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW Ciloger un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

# Indicateurs de performances

## Taux de rentabilité interne (TRI)

TRI 5 ans (2011-2016) : 4,06% - TRI 10 ans (2006-2016) : 6,74%

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

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 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 2016 : 415,28 €

Prix acquéreur moyen de la part 2017 : 430,00 €

Variation du prix acquéreur moyen : 3,5%

Le prix acquéreur moyen d'une année  $n$  correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (frais inclus) constatés au titre de l'année  $n$  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 (DVM)

DVM 2016 : 4,82% - DVM 2017 : 4,06%

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  $n$ .

# Vie sociale

## Conseil de surveillance

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 14 juin 2017, cinq membres du Conseil de surveillance ont été élus. À l'occasion de la première réunion de ce nouveau conseil, le 18 octobre, les conseillers ont réélu M. Jean-Philippe RICHON en qualité de Président du Conseil de surveillance ; M. Patrick JEAN et M. Richard VEBER en qualité de Vice-présidents.

## Renouvellement partiel du Conseil de surveillance

L'assemblée générale de juin 2018 devra renouveler pour une durée de 3 ans, les mandats de plusieurs membres du Conseil de surveillance de votre SCPI. Les attributions, missions et organisation de ce conseil qui vous représente sont explicitées aux articles 22 et 23 des statuts. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir par courrier à AEW Ciloger avant le 6 avril 2018, et comporter vos nom, prénom, date de naissance, activités professionnelles au cours des cinq dernières années et le nombre de parts détenues.

## Déclaration des revenus 2017 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2018 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale : imprimé fiscal unique, annexe explicative.

L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué à l'impôt sur la Fortune (ISF). Ce nouvel impôt entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018, date à laquelle l'ISF est supprimé. 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.

## AEW Ciloger et la directive européenne « Marchés d'Instruments Financiers II » (MIF II)

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel ». 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 amené à demander à ses clients lors des achats de parts :

- Une fiche « Connaissance du client » : 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.
- Une fiche « Attestation d'origine des fonds » : ce questionnaire a pour objet 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.

Résultats du 4<sup>ème</sup> trimestre 2017 - Diffusion 1<sup>er</sup> trimestre 2018

Société de gestion AEW Ciloger

Agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille le 10 juillet 2007 sous le n° GP 07 000 043

Agrément du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite "Directive AIFM"

SAS au capital social de 828 510 €

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

SCPI LAFFITTE PIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

Régie par la partie législative et réglementaire du code monétaire et financier et par les articles 1832 et suivants du code civil

Avis BALO n° 2 en date du 4 janvier 2016 ; n° 3 en date du 6 janvier 2016, n°142 en date du 25 novembre 2016, n°50 en date du 26 avril 2017 et n°7 en date du 15 janvier 2018

Visa AMF n°17-23 en date du 23 juin 2017

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

RCS Paris 434 038 535

Responsable de l'information : Isabelle ROSSIGNOL

## Comment joindre la Société de Gestion AEW Ciloger

Adresse 22, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS

Adresse postale 22, rue du Docteur Lancereaux  
CS 80102 – 75380 Paris Cedex 8

Standard 01 78 40 53 00

Télécopie 01 78 40 66 24

Adresse électronique [infoscpie@eu.aew.com](mailto:infoscpie@eu.aew.com)

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

Service Clients - Téléphone 01 78 40 33 03