



## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés de LAFFITTE PIERRE ont augmenté de 6 % au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2019, représentant un montant net de souscriptions de 50,5 M€.

Aucun nouvel investissement n'a été concrétisé durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2019. AEW Ciloger poursuit la recherche d'actifs immobiliers en adéquation avec la stratégie de votre SCPI, la collecte de capitaux et les arbitrages réalisés.

Sur ce dernier sujet, 2 actifs sans perspectives favorables d'amélioration ont été cédés pour un montant global de 4,8 M€. Ces ventes, réalisées à un prix supérieur de 7 % à la dernière valeur d'expertise, ont dégagé une plus-value comptable nette globale de 191 K€.

En matière de gestion locative, le 1<sup>er</sup> trimestre a été très actif. Le taux d'occupation physique du patrimoine a ainsi augmenté à 88,10 %. Toutefois, compte tenu des franchises accordées lors des relocations, le taux d'occupation financier du trimestre a diminué ponctuellement à 81 %.

Au 31 décembre 2018, fruit de la valorisation du patrimoine, la valeur de reconstitution de LAFFITTE PIERRE était supérieure de 7,6 % au prix de souscription en vigueur (430 €). En concertation avec votre Conseil de surveillance, la société de gestion a décidé d'augmenter le prix de souscription de 2,3 % à compter du 1<sup>er</sup> mai 2019. À compter de cette date il sera donc porté à 440 €, les autres modalités de souscription n'étant pas modifiées.

L'objectif de distribution 2019 est fixé à 17,00 € par part, en progression de 2,8 % par rapport à 2018. Sur la base du nouveau prix de souscription, la prévision de taux de distribution s'établit donc à 3,86 %, soit un écart avec un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) estimé à 3,2 %.

**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 sont estimés à au moins 26 Mds€ en 2018. Ils pourraient être revus à la hausse et constituer 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, 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 et de progression du commerce en ligne, 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

→ L'Autorité des marchés financiers a allégé les exigences de communication réglementaire : passage à une information semestrielle au lieu de trimestrielle et suppression de l'exigence du document « papier ».

Afin que les associés puissent continuer à bénéficier d'une information régulière, AEW Ciloger a décidé de maintenir une information trimestrielle, au format du bulletin actuel au titre des premier et second semestres, et sous une forme allégée reprenant les informations les plus importantes au titre des premier et troisième trimestres. Leur diffusion se poursuivra en version papier au moins jusqu'à la fin de l'année.

Le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com) vous permet également d'accéder à des informations actualisées.

Société de gestion



## L'essentiel au 31/03/2019

**13 797 associés**  
**2 310 751 parts**

**PRIX DE SOUSCRIPTION :**  
**440,00 €** (à compter du 1<sup>er</sup> mai 2019)

**VALEUR DE RÉALISATION 2018**  
**857 478 743 €** (390,93 €/part)  
(sous réserve d'approbation par l'assemblée générale)

**CAPITALISATION**  
**993 622 930 €** au prix de souscription

**DISTRIBUTION BRUTE PRÉVISIONNELLE 2019**  
**17,00 €/part**

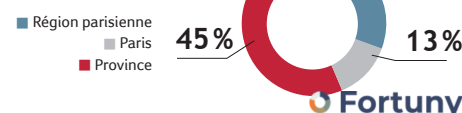
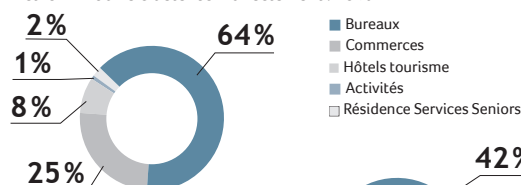
**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PRÉVISIONNEL 2019**  
**3,86 %**

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
**81,02 %** (trimestriel)

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 74 %

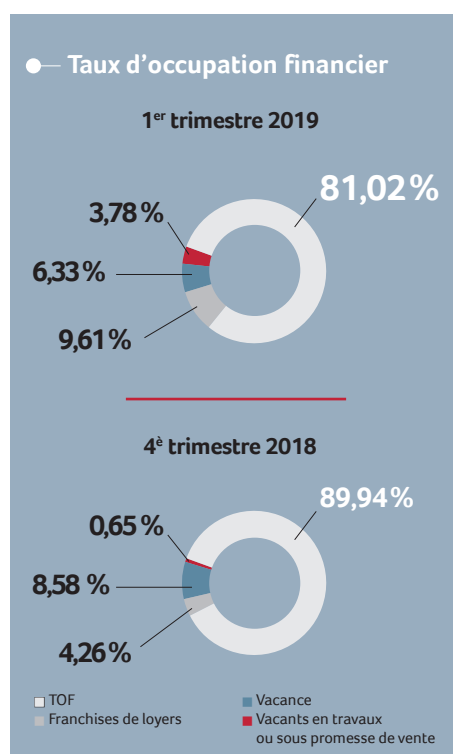
Actifs immobiliers détenus indirectement : 26 %



## Évolution du capital

	4 <sup>e</sup> trimestre 2018	1 <sup>er</sup> trimestre 2019
Nombre d'associés	12 807	13 797
Nombre de parts	2 193 426	2 310 751
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	132 923	126 120
Souscriptions compensées par des retraits	63 803	8 795
Capital social en euros	504 487 980	531 472 730
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	799 843 010	850 292 760

## Évolution du patrimoine



### ● Arbitrages

- Issy-Les-Moulineaux (92) – 87/89, rue du Gouverneur Félix Eboué : bureaux de 159 m<sup>2</sup> acquis en 1989 – Prix de cession : **820 K€** (4/01/2019)
- Malakoff (92) – 60, rue Etienne Dolet : bureaux de 1 959 m<sup>2</sup> acquis en 1987 – Prix de cession : **4 M€** (27/02/2019)

### ● Investissements

- Néant

### ● Taux d'occupation physique

**88,10%**

Surface totale du patrimoine : 201 416 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 22 293 m<sup>2</sup>

### ● Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 1 509 m<sup>2</sup>

Paris (75010) :	209 m <sup>2</sup>
Marseille (13) :	3 m <sup>2</sup>
Toulouse (31) :	440 m <sup>2</sup>
Colomiers (31) :	392 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	465 m <sup>2</sup>

#### ◆ Libérations : 2 297 m<sup>2</sup>

Paris (75010) :	209 m <sup>2</sup>	Nancy (54) :	366 m <sup>2</sup>
Aix-en-Provence (13) :	88 m <sup>2</sup>	Lyon (69) :	877 m <sup>2</sup>
Marseille (13) :	72 m <sup>2</sup>	Châlons-en-Champagne (74) :	34 m <sup>2</sup>
Toulouse (31) :	392 m <sup>2</sup>	Suresnes (92) :	38 m <sup>2</sup>
Toulouse (31) :	221 m <sup>2</sup>		

Par ailleurs, un bail portant sur 442 m<sup>2</sup> sur un site a été renouvelé.

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-avril 2019, s'établit à 98,74%.

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 31/03/2019 s'établit à 0,36 % contre 0,56 % au 31/12/2018.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2019
Acompte mis en paiement le	24/04/2019
Acompte par part	3,60€
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	3,60€
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers	3,60€

(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.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (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 juillet 2019.



## Indicateurs de performances

### — Taux de rentabilité interne (TRI)

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

TRI 5 ans (2013-2018)	3,54 %
TRI 10 ans (2008-2018)	7,12 %
TRI 15 ans (2003-2018)	9,09 %

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

### — Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2018	430,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 1 <sup>er</sup> trimestre 2019	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 2018	3,85 %
TDVM 2019 (prévision)	3,86 %

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 (à compter du 1<sup>er</sup> mai 2019)

### — Conditions de souscription

#### Prix de la part

Valeur nominale	230,00 €
Prime d'émission	210,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>440,00 €</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. À compter du 1<sup>er</sup> mai 2019, l'associé se retirant perçoit la somme de 396,30 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.

Durant le trimestre, 329 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant hors frais de 127 434,86 €.



## Fiscalité

### — Déclaration des revenus 2018 et IFI

AEW Ciloger vous a adressé fin avril 2019 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter AEW Ciloger au 01.78.40.33.03 (ou par courrier électronique [fiscalite@eu.aew.com](mailto:fiscalite@eu.aew.com)) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale, que vous soyez résident ou non résident fiscal français, est de **348,09 €** par part.



## 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. Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.



## 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)

