



## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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

Les capitaux collectés de LAFFITTE PIERRE ont augmenté de 15% en 2019, représentant un montant net de souscriptions de 121,5 M€. Durant le second semestre 2019, votre SCPI a réalisé un investissement direct de 80,4 M€ évoqué dans la synthèse d'information du 3<sup>e</sup> trimestre 2019. Il s'agit de l'immeuble de bureaux GAIA, rénové récemment et situé dans le pôle tertiaire de Massy (91). L'investissement, avoisinant 161 M€ au total, a été réalisé en indivision en partenariat avec trois SCPI gérées par AEW Ciloger. Parallèlement, trois surfaces de bureaux non stratégiques ont été cédées pour 24,3 M€, en plus-value de 3,5 M€ et supérieur de 18% à la dernière valeur d'expertise.

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de votre SCPI est réparti sur 77 sites différents, totalisant près de 209 000 m<sup>2</sup>, et compte 487 locataires. L'expertise immobilière valorise le patrimoine à 943,9 M€. À cette même date, LAFFITTE PIERRE dispose d'un solde à investir de 26,8 M€. Les investissements sous promesse, prévus pour se dénouer au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, couvrent largement ce montant (36,3 M€ en région parisienne).

En matière de gestion immobilière l'année 2019 a été très active, avec 11 543 m<sup>2</sup> loués ou renouvelés et 9 881 m<sup>2</sup> libérés. Le taux d'occupation financier moyen 2019, à 87,39%, est relativement stable par rapport à l'année précédente (87,95%). Le taux d'encaissement des loyers avoisine 98% sur l'année.

Le revenu brut courant distribué au titre des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres, soit 3,75 € par part, est conforme aux prévisions. La distribution annuelle est de 17,50 € par part, en progression de 6% par rapport à 2018, et le taux de distribution annuel s'établit à 4,03%. Pour 2020, le taux de distribution est estimé à 4% sur la base du prix de souscription actuel.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



## Conjoncture immobilière

Dans un contexte international relativement incertain, les investissements en immobilier d'entreprise en France dépassent 35 Mds € en 2019 (+9% par rapport à 2018) et enregistrent un nouveau record, dynamisés par les investisseurs étrangers (44%). Le Grand Paris ressort comme le marché en Europe ayant attiré le plus d'investissements en immobilier en 2019 avec 26,6 Mds€ investis. Le marché a été porté par les transactions de plus de 200 M€ qui représentent 44% du volume.

Le bureau reste toujours le type d'actif majoritaire avec près de 70% du volume total d'investissement. Les surfaces de bureaux commercialisées aux utilisateurs en Île-de-France au cours de l'année 2019 sont en baisse de 10% par rapport au niveau exceptionnel enregistré en 2018, tout en restant en phase avec la moyenne décennale. Les loyers des bureaux « prime » sont toujours orientés à la hausse, y compris en 1<sup>re</sup> couronne parisienne. Le taux de vacance reste faible, à 4,7% en Île-de-France et 1,3% à Paris intra-muros.

En province, Lyon et Lille ressortent comme les marchés de bureaux les plus dynamiques, tant à la commercialisation qu'à l'investissement.

Les taux de rendement des emplacements sont restés globalement stables, à un niveau très bas : QCA de Paris, entre 2,85% et 4,00%; première couronne, entre 3,90% et 8,5%; La Défense, entre 4,15% et 5,50%; régions, entre 3,70% et 7,50%.

En matière de commerces, les investisseurs restent sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés, et notamment les commerces de pied d'immeuble très bien situés qui polarisent les attentions. Le marché des commerces, boudé par de nombreux investisseurs spécialisés, réserve de belles opportunités à condition d'être sélectif. La demande des enseignes pour des emplacements sur les artères n°1 restant très importante, les valeurs locatives prime se maintiennent à des niveaux élevés.

Les taux de rendement des emplacements commerciaux restent également globalement stables à un niveau bas : de 2,75% à 5,50% pour les pieds d'immeubles, et de 3,85% à 6,85% pour les centres commerciaux.

## SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE SEMESTRE

#### GAIA – MASSY (91)

→ Le 12 juillet 2019, LAFFITTE PIERRE a acquis directement, pour 80,4 M€, 50% de l'immeuble GAIA à Massy (91). Pôle tertiaire établi, la ville de Massy continue de croître rapidement, et accueille des ensembles de bureaux loués à de nombreux groupes internationaux. La ville jouit d'une excellente connexion aux transports en commun et bénéficiera par ailleurs des aménagements du Grand Paris. L'immeuble GAIA, qui développe 36 200 m<sup>2</sup> de bureaux, a été construit en 2009 et rénové en 2016-2017. Il offre des prestations et des services aux standards internationaux (auditorium, campus paysager, plusieurs offres de restauration, salles de gym...), et est labellisé HQE Exploitation. Il est intégralement loué à une filiale du Crédit Agricole pour une durée ferme résiduelle de 10 ans. L'investissement, d'un montant global de près de 161 M€, a été réalisé en indivision, en partenariat avec trois SCPI gérées par AEW Ciloger.



Société de gestion

**AEW** CILOGER



## L'essentiel au 31/12/2019

**16 170 associés**  
**2 473 409 parts**

**PRIX DE SOUSCRIPTION :**  
**440,00 €**

**VALEUR DE RÉALISATION 2018**  
**857 478 743 € (390,93 €/part)**

**CAPITALISATION**  
**1 088 299 960 € au prix de souscription**

**DISTRIBUTION BRUTE 2019**  
**17,50 €/part**

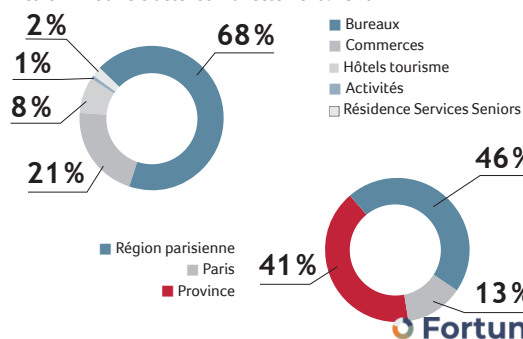
**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) 2019**  
**4,03%**

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
**92,67% (trimestriel)**

#### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 77%

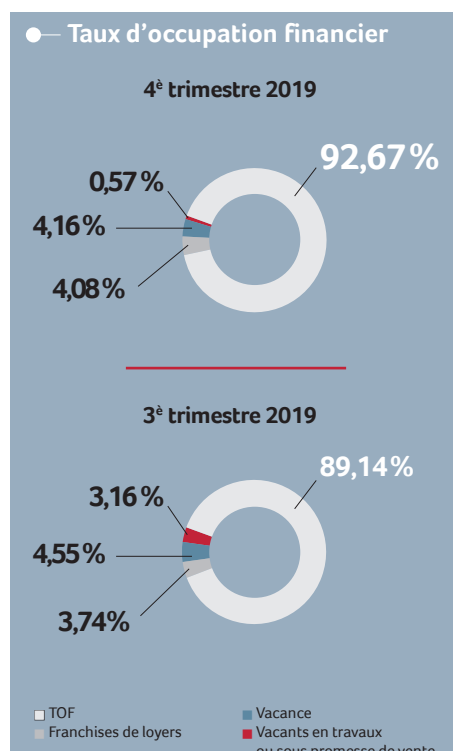
Actifs immobiliers détenus indirectement : 23%



## Évolution du capital

	1 <sup>er</sup> semestre 2019	2 <sup>e</sup> semestre 2019
Nombre d'associés	14 977	16 170
Nombre de parts	2 386 407	2 473 409
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	213 964	102 803
Souscriptions compensées par des retraits	20 983	15 801
Capital social en euros	548 873 610	568 884 070
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	883 032 470	921 313 350

## Évolution du patrimoine



### Arbitrages

- Les Ulis (91) – 1, allée de Londres : bureaux de 257 m<sup>2</sup> acquis en 2001 – Prix de cession : **0,34 M€** (26/07/2019)
- Courbevoie (92) – Les Fauvelles, 117-121 av. de l'Arche : bureaux de 5 513 m<sup>2</sup> acquis en 2012 – Prix de cession : **17,4 M€** (30/09/2019)
- Boulogne (92) – 148-156 rue Gallieni : bureaux de 1 174 m<sup>2</sup> acquis en 1988 – Prix de cession : **6,6 M€** (30/09/2019)

### Investissements

- Massy (91) – Indivision de 50 % – Immeuble de bureaux GAIA – 18 107 m<sup>2</sup> – **80,4 M€** (12/07/2019)

### Taux d'occupation physique

**93,29 %** (trimestriel)  
Surface totale du patrimoine : 208 849 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 13 065 m<sup>2</sup>

### Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 5 272 m<sup>2</sup>

Aix-en-Provence (13) :	376 m <sup>2</sup>
Marseille (13) :	56 m <sup>2</sup>
Toulouse (31) :	475 m <sup>2</sup>
Châlons (51) :	21 m <sup>2</sup>
Nancy (54) :	569 m <sup>2</sup>
Mulhouse (68) :	28 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	1 328 m <sup>2</sup>
Saint-Priest (69) :	112 m <sup>2</sup>
Issy-les-Moulineaux (92) :	977 m <sup>2</sup>
Rueil Malmaison (92) :	285 m <sup>2</sup>
Montreuil (93) :	385 m <sup>2</sup>
Cachan (94) :	217 m <sup>2</sup>
Villejuif (94) :	442 m <sup>2</sup>

#### ◆ Libérations : 6 519 m<sup>2</sup>

Aix-en-Provence (13) :	134 m <sup>2</sup>	Issy-les-Moulineaux :	229 m <sup>2</sup>
Marseille (13) :	86 m <sup>2</sup>	La Défense (92) :	244 m <sup>2</sup>
Toulouse (31) :	1 031 m <sup>2</sup>	Montrouge (92) :	805 m <sup>2</sup>
Nancy (54) :	1 114 m <sup>2</sup>	Suresnes (92) :	164 m <sup>2</sup>
Villeneuve d'Ascq (59) :	615 m <sup>2</sup>	Bagnolet (93) :	283 m <sup>2</sup>
Mulhouse (68) :	66 m <sup>2</sup>	Montreuil (93) :	385 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	1 251 m <sup>2</sup>		
Saint-Priest (69) :	112 m <sup>2</sup>		

Par ailleurs, 9 baux portant sur 941 m<sup>2</sup> sur 4 sites ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-janvier 2020, s'établit à 98,12 % (97,60 % sur l'année).

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 31/12/2019 s'établit à -0,22 % contre -0,90 % au 30/06/2019.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2019	2 <sup>e</sup> trimestre 2019	3 <sup>e</sup> trimestre 2019	4 <sup>e</sup> trimestre 2019
Acompte mis en paiement le	24/04/2019	25/07/2019	24/10/2019	28/01/2020
Acompte par part	3,60 €	6,40 € <sup>(3)</sup>	3,75 €	3,75 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	3,60 €	6,40 € <sup>(3)</sup>	3,75 €	3,75 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers	3,60 €	6,40 € <sup>(3)</sup>	3,75 €	3,75 €

(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 en jouissance 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> juillet 2019 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> mars 2019), 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 semestre, 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 2020.



## 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 2019	434,22 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,98 %

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	4,03 %

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 110 € TTI au 1<sup>er</sup> janvier 2020, quel que soit le nombre de parts cédées.

Durant le semestre, 57 492 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 22 264 305 €.



## Fiscalité

### — Déclaration des revenus 2019 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2020 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

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.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW Ciloger.





## Vie sociale

### Service Clients

Notre service clients est à votre disposition du **lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, et les mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (service-clients@eu.aew.com).**

Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Clients, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

Vous pouvez également demander à recevoir les documents d'information réglementaires uniquement sous format électronique, en faisant la demande auprès du service clients et en lui communiquant une adresse courriel et un numéro de téléphone portable.

### Conseil de surveillance – appel à candidature

Lors de la prochaine assemblée générale prévue en juin 2020, six postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir.

Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées au titre 6 des statuts de votre SCPI.

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW Ciloger avant le 31 mars 2020. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com) (Actualités / Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2020). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires sur l'adresse mail dédiée ou par lettre recommandée avec accusé de réception.



## 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

434 038 535 RCS PARIS

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

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°19-27 en date du 5/11/2019.

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 ».

329 255 046 RCS PARIS

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

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)

