



## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Après un premier semestre très dynamique, avec 83,9 M€ collectés, la Société de gestion anticipe une collecte plus modérée au second semestre.

Deux actifs arrivés à maturité ont été arbitrés durant le second trimestre : un actif de bureaux situé à Lille, acquis en 1988, et une quote-part de copropriété de 25 % au sein d'un centre commercial situé à Mulhouse, acquis en 2001. Les transactions, réalisées pour un montant net vendeur de 1,9 M€, font ressortir une plus-value nette globale de 50 K€.

Au 30 juin 2018, LAFFITTE PIERRE dispose d'un solde à investir de 21 M€ (y compris soldes à verser sur VEFA en cours de construction). Si aucune acquisition n'a été réalisée durant le trimestre, les actifs actuellement sous exclusivité devraient mettre la SCPI en situation de surinvestissement en fin d'année.

Le revenu brut courant distribué au titre du second trimestre, soit 3,51 € par part, reste inchangé par rapport au trimestre précédent. Conformément à la décision de la dernière assemblée générale de juin 2018, une distribution de plus-value de 2,50 € par part a été effectuée concomitamment. Le niveau courant de distribution trimestrielle devrait être maintenu au second semestre 2018, soit un objectif de distribution annuelle de 16,54 € par part. Sur les bases de cet objectif et d'un prix de souscription inchangé, le taux de distribution prévisionnel 2018 s'établit à 3,85 %

Enfin, AEW Ciloger vous remercie pour votre participation aux votes lors des assemblées générales de juin (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

**Isabelle ROSSIGNOL**  
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

## Conjoncture immobilière

Le marché de l'investissement français en immobilier d'entreprise a gagné en dynamisme au cours du second trimestre 2018 ; avec 4,3 Mds€ investis, les volumes ont enregistré une hausse de 20 % par rapport au 2<sup>e</sup> trimestre 2017.

Le bureau reste le type d'actif majoritaire avec 76 % du volume total d'investissement. Les commerces ne représentent que 6 % du volume total investi, contre 17 % en moyenne ces dix dernières années, ce qui reflète le peu d'offre de qualité sur le marché. Les taux de rendement « prime » se stabilisent à des niveaux bas record (Bureaux - QCA de Paris : 3 % à 4,25 % ; La Défense : 4 % à 5,65 % ; Régions : 4 % à 7,35 % / Pieds d'immeuble commerces : 2,75 % à 5,75 % / Centres commerciaux : 3,25 % à 6,25 %).

Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France au 1<sup>er</sup> semestre 2018 sont en hausse de 14 % par rapport à la même période en 2017. Le taux de vacance continue de baisser pour atteindre 5,3 % en Île-de-France, 2,2 % à Paris Centre Ouest et 5,3 % à La Défense. À Paris, les valeurs locatives restent orientées à la hausse. Toutefois, en Île-de-France, la différence entre le loyer facial du bail et le loyer économique (loyer facial moins les mesures d'accompagnement telles que les franchises) demeure élevée à près de 21 %.

En ce qui concerne les commerces, les loyers prime demeurent stables tant en centres commerciaux qu'en commerces en pieds d'immeuble. Les nouveaux concepts contribuent au dynamisme des meilleures artères parisiennes et au renouvellement des métropoles régionales. Quant aux centres commerciaux, ils adaptent leur modèle à la concurrence du e-commerce avec des ouvertures dans les secteurs alimentation bio, restauration, sport et beauté.

## SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE TRIMESTRE

29 JUIN 2018

→ Lors de l'assemblée générale annuelle du 29 juin 2018 vous avez approuvé la modification des ratios de détention des participations de LAFFITTE PIERRE (participations dans des sociétés civiles détenant des immeubles).

Ces ratios sont portés de 17 % à 100 % s'agissant de parts de SCI contrôlées, et de 3 % à 5 % s'agissant de parts de SCI non contrôlées.

Cet élargissement de la palette des possibilités d'investissements, dans un marché immobilier qui se complexifie, a pour objectif de permettre à LAFFITTE PIERRE de saisir des opportunités visant à diversifier son patrimoine et à employer au mieux les fonds collectés.

Société de gestion



## L'essentiel au 30/06/2018

**10 660 associés**  
**2 062 452 parts**

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

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

**CAPITALISATION**  
**887 148 910 € au prix de souscription**

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

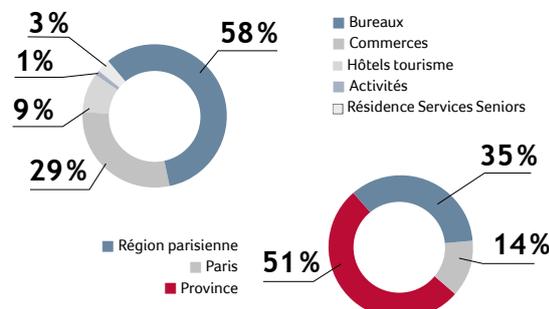
**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PRÉVISIONNEL 2018**  
**3,85 %**

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
**89,13 % (trimestriel)**

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 83 %

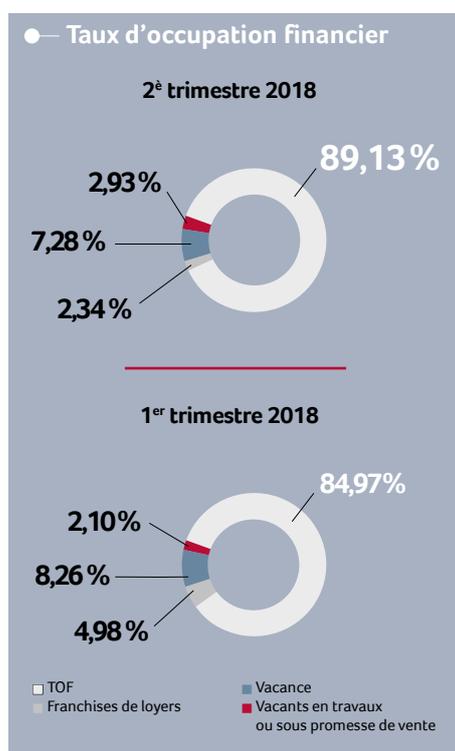
Actifs immobiliers détenus indirectement : 17 %



## Évolution du capital

	4 <sup>e</sup> trimestre 2017	1 <sup>er</sup> trimestre 2018	2 <sup>e</sup> trimestre 2018
Nombre d'associés	8 561	9 478	10 660
Nombre de parts	1 867 370	1 917 161	2 062 452
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	101 138	90 651	156 449
Souscriptions compensées par des retraits	9 252	40 860	11 158
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0
Capital social en euros	429 495 100 €	440 947 030	474 363 960
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	659 638 930 €	681 049 060	743 524 190

## Évolution du patrimoine



### ● Arbitrages

- Lille (59) -87 rue Nationale : 827 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 1988 – Prix de cession : **1,76 M€** (18/04/2018)
- Mulhouse (68) –cours des Maréchaux : lot de 289 m<sup>2</sup> au sein d'un centre commercial acquis en 2001 – Prix de cession : **125 K€** (24/05/2018)

### ● Investissements- Néant

### ● Taux d'occupation physique

89,13%

Surface totale du patrimoine : 179 534 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes : 19 509 m<sup>2</sup>

### ● Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 2 838 m<sup>2</sup>

Paris (75016) :	<b>524 m<sup>2</sup></b>	Nancy (54) :	<b>189 m<sup>2</sup></b>
Aix-en-Provence (13) :	<b>139 m<sup>2</sup></b>	Rouen (76) :	<b>259 m<sup>2</sup></b>
Marseille (13) :	<b>75 m<sup>2</sup></b>	Boulogne (92) :	<b>157 m<sup>2</sup></b>
Toulouse (31) :	<b>402 m<sup>2</sup></b>	Levallois-Perret (92) :	<b>179 m<sup>2</sup></b>
Châlons-en-Champagne (51) :	<b>54 m<sup>2</sup></b>	Rueil-Malmaison (92) :	<b>503 m<sup>2</sup></b>
		Montreuil (93) :	<b>357 m<sup>2</sup></b>

#### ◆ Libérations : 3 499 m<sup>2</sup>

Paris (75010) :	<b>151 m<sup>2</sup></b>	Nancy (54) :	<b>233 m<sup>2</sup></b>
Paris (75016) :	<b>524 m<sup>2</sup></b>	Lille (59) :	<b>90 m<sup>2</sup></b>
Aix-en-provence (13) :	<b>139 m<sup>2</sup></b>	Lyon (69) :	<b>390 m<sup>2</sup></b>
Toulouse (31) :	<b>368 m<sup>2</sup></b>	Rouen (76) :	<b>259 m<sup>2</sup></b>
Châlons-en-Champagne (51) :	<b>88 m<sup>2</sup></b>	Jouy-en-Josas(78) :	<b>343 m<sup>2</sup></b>
		Boulogne (92) :	<b>735 m<sup>2</sup></b>
		Levallois-Perret (92) :	<b>179 m<sup>2</sup></b>

Par ailleurs, un bail portant sur 229 m<sup>2</sup> a été renouvelé.

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-juillet 2018, 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 30/06/2018 s'établit à 1,96 % contre 0,16 % au 31/03/2018.

## Revenus distribués

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

(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> avril 2018 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> décembre 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 octobre 2018.



## 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 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 2017	430,00 €
Prix acquéreur moyen de la part 2018 (janvier à juin)	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 (prévision)	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 2018, quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018.



## Vie sociale

### Assemblée générale ordinaire du 29 juin 2018

L'assemblée générale ordinaire du 29 juin 2018 s'est tenue avec un quorum de 53,49 %.

Elle a approuvé les douze résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 84,49 % à 97,94 %.

L'assemblée générale ordinaire a également procédé à l'élection de trois membres du Conseil de surveillance parmi huit candidats (résolution 11).

Ont ainsi été élus : Société PREPAR-VIE AG (196 482 oui/11 258 non/réélue) ; BPCE VIE (195 194 oui/12 923 non/élue) ; M. Jean-Luc BRONSART (119 380 oui/11 691 non/élu).

### Assemblée Générale extraordinaire du 29 juin 2018

L'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2018 s'est tenue avec un quorum de 52,98 %.

Elle a approuvé les trois résolutions à caractère extraordinaire présentées avec une large majorité variant de 91,78 % à 97,69 %.

Ont ainsi été notamment approuvés :

- ◆ Le Conseil de surveillance est composé de 15 membres au plus (contre 17 antérieurement).
- ◆ Les ratios de détention de parts de SCI par la société sont portés de 17 % à 100 % s'agissant de parts de SCI contrôlées et de 3 % à 5 % s'agissant de parts de SCI non contrôlées.
- ◆ La société de gestion est autorisée à modifier la note d'information de la SCPI.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 35 et 36 du rapport annuel 2017, sur le site internet [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com).



## 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 qui vous a été envoyée par voie postale avec ce bulletin trimestriel, et qui est également 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°17-23 en date du 23/06/2017.

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 – [infoscp@eu.aew.com](mailto:infoscp@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)

