



## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2018, un nouvel investissement qualitatif renforçant le patrimoine francilien a été concrétisé (voir rubrique « À la Une »). Parallèlement, deux actifs de bureaux arrivés à maturité ont été arbitrés durant le trimestre, occasionnant une plus-value nette globale de 1,8 M€.

En conséquence, au 30 septembre 2018, LAFFITTE PIERRE présente un solde à investir de 19,5 M€. L'acquisition, en cours de négociation, d'une tour de bureaux à La Défense, en partenariat avec d'autres SCPI et OPCI grand public gérés par AEW Ciloger, va plus que résorber ce solde à investir et améliorer la part d'actifs récents dans le patrimoine de votre SCPI. Fait marquant du trimestre en matière de gestion locative, l'hôtel d'Avoriaz à Morzine, propriété de LAFFITTE PIERRE en indivision avec une autre SCPI gérée par AEW Ciloger, a été reloué à Belambra, au lendemain du départ du locataire précédent (Club Med). Outre la continuité locative, les indemnités de résiliation et de remise en état versées par le locataire sortant assurent une continuité des revenus. Belambra, s'est engagé pour une période de douze ans ferme, et ambitionne de faire des travaux substantiels dans l'immeuble afin de le développer et le moderniser.

Le revenu brut courant distribué au titre du 3<sup>e</sup> trimestre, soit 3,51 € par part, reste inchangé par rapport aux trimestres précédents. Ce niveau courant de distribution trimestrielle devrait être maintenu au dernier trimestre, 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%.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



## Conjoncture immobilière

À la fin du 3<sup>e</sup> trimestre 2018, un peu plus de 14 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France depuis le début de l'année, soit une légère contraction de 4% par rapport à la même période de 2017.

Le bureau reste le type d'actif le plus représenté (2/3 du volume d'investissement). Le marché du commerce, où les pieds d'immeubles sont particulièrement recherchés par les investisseurs, enregistre une hausse de 12%, avec 1,6 Mds€ investis en trois trimestres, porté par quelques grosses transactions.

Les taux de rendement des meilleurs emplacements continuent de tutoyer des niveaux bas record (Bureaux - QCA de Paris : 3% à 4,25% ; La Défense : 4,25% 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 des 3 premiers trimestres 2018 sont en hausse de 13% par rapport à la même période en 2017. Le taux de vacance continue de baisser pour atteindre 5,1% en Île-de-France et 1,8% à Paris Centre Ouest, son plus bas niveau depuis 2001.

Que cela soit en bureaux ou en commerces, les valeurs locatives des meilleurs emplacements restent stables. On observe toutefois une part record de pré-commercialisations, et une baisse qui se généralise des concessions faites aux candidats aux meilleurs emplacements.

## SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE TRIMESTRE

#### ISSY-LES MOULINEAUX (92)

→ Le 20 septembre 2018, LAFFITTE PIERRE a acquis un immeuble de bureaux situé au cœur du meilleur secteur tertiaire d'Issy-les-Moulineaux (92), qui attire de nombreuses entreprises nationales et internationales.

L'immeuble fait partie d'un ensemble immobilier nommé Axe-seine et bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun.

Négocié pour un montant de 60,1 M€, il développe 7 000 m<sup>2</sup> entièrement loués à 4 locataires, dans le cadre de baux très récents d'une durée ferme moyenne de près de 6 ans.

Livré en 1988 et totalement rénové, l'immeuble bénéficie de la certification internationale BREEAM Very Good.



Société de gestion



## L'essentiel au 30/09/2018

**11 712 associés**  
**2 124 306 parts**

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

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

**CAPITALISATION**  
**913 451 580 € au prix de souscription**

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

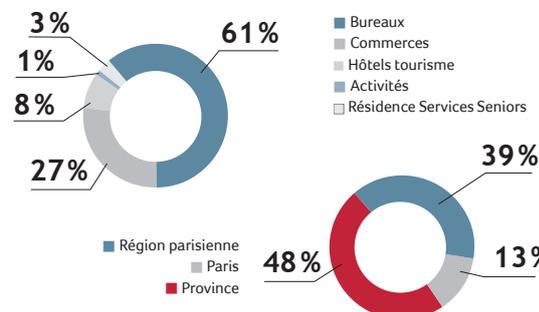
**TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PRÉVISIONNEL 2018**  
**3,85%**

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
**87,63% (trimestriel)**

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 76%

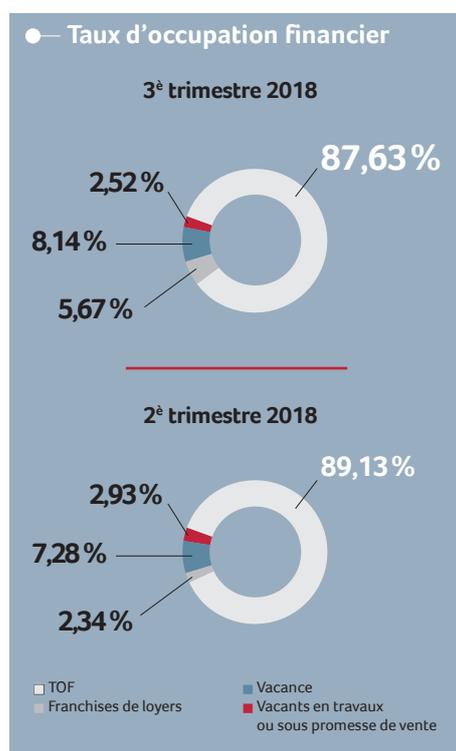
Actifs immobiliers détenus indirectement : 24%



## 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 |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Nombre d'associés                                        | 8 561                         | 9 478                          | 10 660                        | 11 712                        |
| Nombre de parts                                          | 1 867 370                     | 1 917 161                      | 2 062 452                     | 2 124 306                     |
| Émission de parts nouvelles au cours du trimestre        | 101 138                       | 90 651                         | 156 449                       | 95 281                        |
| Souscriptions compensées par des retraits                | 9 252                         | 40 860                         | 11 158                        | 33 427                        |
| Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)         | 0                             | 0                              | 0                             | 0                             |
| Capital social en euros                                  | 429 495 100 €                 | 440 947 030                    | 474 363 960                   | 488 590 380                   |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros | 659 638 930 €                 | 681 049 060                    | 743 524 190                   | 770 121 410                   |

## Évolution du patrimoine



### ● Arbitrages

- Vélizy Villacoublay (78) – avenue Morane Saulnier : 765 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 2001 – Prix de cession : **0,77 M€** (02/08/2018)
- Bagneux (92) – avenue Aristide Briand : 1 791 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 1989 – Prix de cession : **5,03 M€** (07/09/2018)

### ● Investissements

- Issy-Les-Moulineaux (92) – Axe en Seine – immeuble de bureaux de 7 060 m<sup>2</sup> - **60,1 M€** (20/09/2018)

### ● Taux d'occupation physique

90,45%

Surface totale du patrimoine : 184 111 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 17 575 m<sup>2</sup>

### ● Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 9 709 m<sup>2</sup>

|                 |                    |                            |                      |
|-----------------|--------------------|----------------------------|----------------------|
| Paris (75010) : | 151 m <sup>2</sup> | Carrières-sur-Seine (78) : | 83 m <sup>2</sup>    |
| Toulouse (31) : | 349 m <sup>2</sup> | Puteaux (92) :             | 1 235 m <sup>2</sup> |
| Nancy (54) :    | 360 m <sup>2</sup> | Villejuif (94) :           | 941 m <sup>2</sup>   |
| Mulhouse (68) : | 48 m <sup>2</sup>  | Morzine (74) :             | 6 543 m <sup>2</sup> |

#### ◆ Libérations : 10 189 m<sup>2</sup>

|                             |                    |                            |                      |
|-----------------------------|--------------------|----------------------------|----------------------|
| Marseille (13) :            | 361 m <sup>2</sup> | Lyon (69) :                | 637 m <sup>2</sup>   |
| Aix-en-Provence (13) :      | 154 m <sup>2</sup> | Saint-Priest (69) :        | 132 m <sup>2</sup>   |
| Châlons-en-Champagne (51) : | 20 m <sup>2</sup>  | Morzine (74) :             | 6 543 m <sup>2</sup> |
| Nancy (54) :                | 477 m <sup>2</sup> | Vélizy (78) :              | 251 m <sup>2</sup>   |
| Mulhouse (68) :             | 71 m <sup>2</sup>  | Issy-les-Moulineaux (92) : | 268 m <sup>2</sup>   |
| Lyon (69) :                 | 180 m <sup>2</sup> | Levallois-Perret (92) :    | 198 m <sup>2</sup>   |
|                             |                    | Villejuif (94) :           | 897 m <sup>2</sup>   |

Par ailleurs, deux baux portant sur 20 et 23 m<sup>2</sup> sur un site ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé mi-octobre 2018, s'établit à 98,28%.

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 30/09/2018 s'établit à 0,41 % contre 1,96 % au 30/06/2018.

## Revenus distribués

|                                                                                                            | 1 <sup>er</sup> trimestre 2018 | 2 <sup>e</sup> trimestre 2018 | 3 <sup>e</sup> trimestre 2018 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Acompte mis en paiement le                                                                                 | 25/04/2018                     | 23/07/2018                    | 19/10/2018                    |
| Acompte par part                                                                                           | 3,51 €                         | 6,01 € <sup>(3)</sup>         | 3,51 €                        |
| Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>                                                          | 3,51 €                         | 6,01 € <sup>(3)</sup>         | 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 €                        |

(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> juillet 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 janvier 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 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 septembre) | 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 trimestre.



## 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)

