

# Laffitte Pierre

Bulletin d'information 3<sup>ème</sup> trimestre 2017  
03/17

Conjoncture immobilière  
Editorial  
Évolution du capital  
Évolution du patrimoine  
Revenus distribués  
Indicateurs de performance  
Vie sociale



## Conjoncture immobilière

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche des niveaux inférieurs à ceux de 2016, avec 14 Mds€ investis au 30 septembre, soit une baisse de -31% comparativement à la même période de 2016, principalement causée par un manque de produits mis sur le marché. En tenant compte de la hausse habituelle au 4<sup>ème</sup> trimestre, les volumes investis en immobilier d'entreprise en France ne devraient pas dépasser 28 Mds€ en 2017.

Les bureaux restent de loin l'actif privilégié avec plus de 10 Mds€ investis. Cette tendance devrait se renforcer au cours du dernier trimestre, et sur l'ensemble de l'année, le montant global investi en Île-de-France, qui concentre près des trois-quarts des transactions, devrait progresser pour atteindre 17 Mds€. Dynamisée par un regain des locations de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, la demande placée en Île-de-France enregistre une hausse annuelle de 2% sur les neuf premiers mois de l'année (1 766 000 m<sup>2</sup>), soit potentiellement une aussi bonne année voire meilleure que 2016. Les taux de vacance moyens diminuent, sauf en seconde couronne.

En régions, le volume d'investissement en bureaux devrait, cette année encore, atteindre un volume important avec 2 Mds€ attendus, dynamique régionale qui cache cependant des disparités entre les villes.

Pour ce qui concerne les commerces, malgré une baisse sur 9 mois en raison du manque de produits, le volume d'investissement devrait rester à un niveau élevé, autour de 4 Mds€ engagés. Globalement, le contexte économique est favorable au marché des commerces, avec une reprise durable basée sur des échanges mondiaux intensifiés (+5,9% prévus pour 2017), une progression du climat des affaires, et une prévision de croissance du PIB hexagonal à 1,8% en 2017. Mais la reprise de la consommation des ménages est lente, à cause notamment d'une relance de l'emploi tardive.

La compression des taux de rendement se poursuit. Le taux «prime» des bureaux dans Paris QCA s'est légèrement comprimé à 3,05% et pourrait atteindre le seuil des 3% fin 2017, et celui des commerces de pied d'immeuble atteint un plancher à 2,75%.

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés de LAFFITTE PIERRE ont augmenté de 22% au cours des neuf premiers mois de l'année 2017, représentant un montant net de souscriptions de 109,8 M€.

Durant le 3<sup>ème</sup> trimestre, deux investissements qualitatifs ont été concrétisés pour un montant total de 32,9 M€.

Le 13 juillet, afin de continuer à développer votre patrimoine à travers une plus grande diversification des opérations immobilières, LAFFITTE PIERRE a réalisé son premier investissement dans une résidence services pour séniors. Acquise en VEFA pour un montant de 20,3 M€, la résidence est située à Marseille dans le quartier Euromed. Elle offrira 105 logements entièrement équipés et de nombreux espaces de services, et sera exploitée par le leader national des résidences services dans le cadre d'un bail ferme de 12 ans.

Le 17 septembre, votre SCPI a renforcé son patrimoine parisien en acquérant pour un montant de 12,6 M€ un hôtel particulier de type haussmannien dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement (rue de Miromesnil). Cet immeuble, intégralement loué à une société de conseil juridique, a bénéficié d'une réhabilitation importante en 2012.

Parallèlement, l'arbitrage d'actifs non stratégiques, partiellement ou totalement vacants, a été poursuivi avec la vente de 4 actifs de bureaux pour un prix global de 6,1 M€.

Au 30 septembre 2017, LAFFITTE PIERRE dispose d'un solde à investir de l'ordre de 31,8 M€. Les investissements en cours, tant en bureaux qu'en commerces, devraient permettre un surinvestissement en fin d'année.

Le revenu brut courant distribué au titre du troisième trimestre a été fixé à 3,75 € par part. Le niveau courant de distribution devrait être maintenu au dernier trimestre 2017, soit un objectif de distribution annuelle de 17,45 € par part.

Sur les bases de cet objectif et du prix de souscription actuel (430,00€), la prévision 2017 de taux de distribution s'établit à 4,06%.

Enfin, nous vous rappelons que AEW Ciloger a quitté l'immeuble du 8-12 rue des Pirogues de Bercy. **Aussi, nous vous remercions d'adresser désormais toute votre correspondance à l'adresse postale suivante : AEW Ciloger - 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8.**

Les numéros de téléphone de vos interlocuteurs habituels demeurent inchangés et notre service clients continue de vous accueillir au 01 78 40 33 03.

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) et le 26 avril 2017 (n° 50) 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 :

Le minimum de souscription est fixé à 5 parts pour l'ensemble des souscripteurs.

### Jouissance des parts souscrites

**Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du 5<sup>ème</sup> mois, à compter de la fin du mois de souscription. 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 43,74 € soit 10,171% TTC, déduction faite de la TVA récupérable.
- Valeur de retrait : 387,34 €

## Souscriptions, retraits et cessions de gré à gré au 30 septembre 2017

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

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

### Au 30 septembre 2017 :

- Capitalisation (au prix de souscription) : 763 458 120 €
- Valeur de réalisation (31/12/2016) : 372,88 €
- Valeur de reconstitution (31/12/2016) : 445,86 €

# Évolution du patrimoine

Nombre d'actifs	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur hors droits
84	173 412	604 552 028 €

## Répartition des actifs

Patrimoine (% valeur vénale)



- 65 % - Bureaux
- 22 % - Commerces
- 11 % - Hôtels tourisme
- 2 % - Activités
- 16 % - Paris
- 43 % - Région Parisienne
- 41 % - Province

Actifs immobiliers détenus en direct : 93%

Actifs immobiliers détenus indirectement : 7%

## Acquisitions

Marseille (13) - rue d'Antoine – Quartier Euromed  
Résidence services seniors en VEFA : 5 793 m<sup>2</sup> - 20,3 M€ (13/07/2017)  
Paris 8<sup>ème</sup> - 91, rue de Miromesnil  
Immeuble de bureaux : 670 m<sup>2</sup> - 12,6 M€ (26/09/2017)

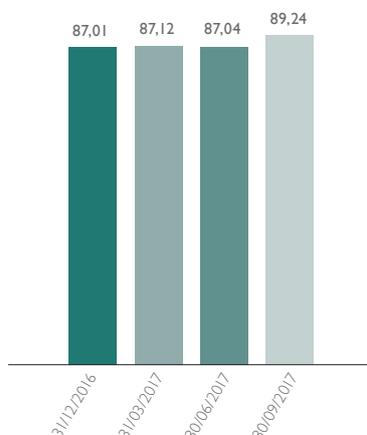
## Arbitrages

Les Ulis (91) – Allée de Londres : 295 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 2001.  
Prix de cession 0,30 M€ (05/07/2017)  
Velizy Villacoublay (78) – Avenue Morane Saulnier : 2 662 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 2001. Prix de cession 2,85 M€ (25/07/2017)  
Mérignac (33) – Avenue Rudolf Diesel : 903 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 2001.  
Prix de cession 0,65 M€ (03/08/2017)  
Malakoff (92) – Rue Gabriel Crié : 877 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 2001.  
Prix de cession 2,35 M€ (28/09/2017)

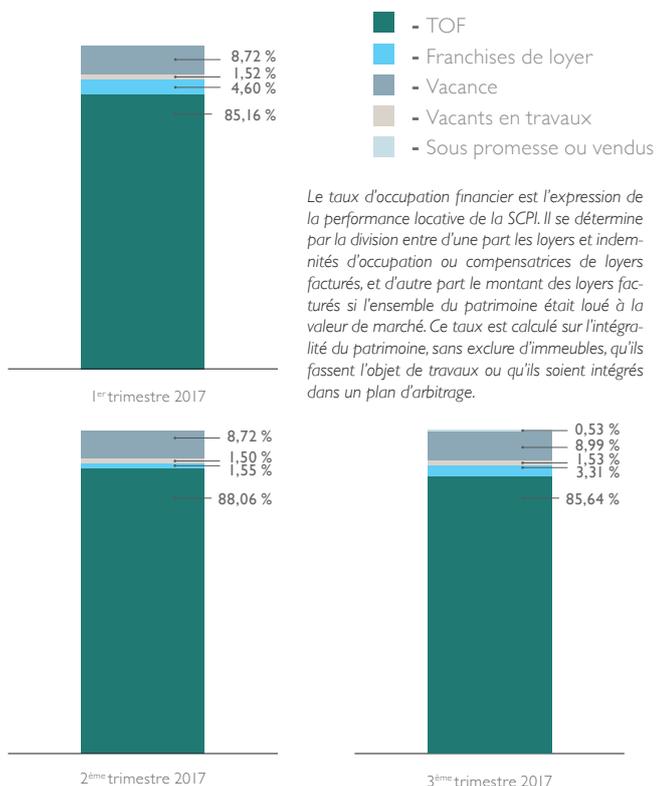


## Taux d'occupation

### Taux d'occupation physique



### Taux d'occupation financier (trimestriel)



## Mouvements locatifs

Locations : 7 441 m<sup>2</sup>

Libérations : 5 063 m<sup>2</sup>

Paris (75013) : 324 m<sup>2</sup>  
 Asnières-sur-Seine (92) : 3669 m<sup>2</sup>  
 Bordeaux (33) : 190 m<sup>2</sup>  
 Bordeaux (33) : 616 m<sup>2</sup>  
 Bordeaux (33) : 135 m<sup>2</sup>  
 Montrouge (92) : 240 m<sup>2</sup>  
 Lyon (69003) : 112 m<sup>2</sup>  
 Lyon (69003) : 174 m<sup>2</sup>  
 Aix-en-Provence (13) : 199 m<sup>2</sup>  
 Vallauris (06) : 698 m<sup>2</sup>  
 Villejuif (94) : 437 m<sup>2</sup>  
 Saint-Priest (69) : 489 m<sup>2</sup>  
 Suresnes (92) : 148 m<sup>2</sup>  
 Mulhouse (68) : 10 m<sup>2</sup>

Paris (75013) : 324 m<sup>2</sup>  
 Lyon (69003) : 441 m<sup>2</sup>  
 Vallauris (06) : 698 m<sup>2</sup>  
 Lille (59) : 88 m<sup>2</sup>  
 Villejuif (94) : 441 m<sup>2</sup>  
 Bagneux (92) : 1175 m<sup>2</sup>  
 Bordeaux (33) : 806 m<sup>2</sup>  
 Boulogne-Billancourt (92) : 160 m<sup>2</sup>  
 Suresnes (92) : 87 m<sup>2</sup>  
 Vélizy-Villacoublay (78) : 190 m<sup>2</sup>  
 Suresnes (92) : 147 m<sup>2</sup>  
 Châlons-en-Champagne (51) : 17 m<sup>2</sup>  
 Saint-Priest (69) : 489 m<sup>2</sup>

Surface totale du patrimoine : 173 412 m<sup>2</sup> - Surfaces vacantes : 18 658 m<sup>2</sup>

## Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 1,41% au 30/09/2017 contre 2,10 % au 30/06/2017.

## 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 :** 0 € au 30 septembre 2017 sur un montant maximum de 50 millions d'euros.

# 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 €
Distribution brute prévisionnelle 2017		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> juillet 2017 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> mars 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 entre le 22 et le 26 janvier 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 inadéquat 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 compensant). 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 (Janvier à septembre) : 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 (prévision) : 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

## Modifications prévues de la Note d'information

Dans un souci d'harmonisation entre les différentes SCPI gérées par AEW Ciloger et de meilleure lisibilité, de nouvelles modalités de fonctionnement concernant les dates de confrontation et de jouissance des parts lors des échanges sur le marché secondaire organisé (mis en place **uniquement en cas de « blocage » des retraits et de suspension de la variabilité du capital dans les conditions prévues par la Note d'Information**) seront appliquées à compter du 2 janvier 2018.

La confrontation sur le marché des parts se tiendra le dernier mercredi ouvré de chaque mois à 16h00 ; les ordres et les pièces complémentaires devront être réceptionnés au plus tard la veille de la confrontation à 16h00. A compter du 2 janvier 2018, à défaut de respecter ces nouvelles dates, les associés participeront à la confrontation suivante.

En cas de cession, sur le marché organisé ou de gré à gré, le vendeur cessera de participer aux distributions de revenus et à l'exercice de tout droit attaché aux parts à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de la société. L'acheteur en acquerra la jouissance à cette même date.

## Fiscalité - Imposition des produits financiers

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'option pour le prélèvement libératoire au titre de l'imposition des produits financiers est supprimée. Les produits financiers sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu avec un prélèvement à la source obligatoire au taux de 24 %, non libératoire de l'impôt sur le revenu, qui viendra s'imputer sur l'impôt progressif auquel les revenus seront assujettis, sous réserve des cas particuliers rappelés dans les précédents bulletins.

Nous vous rappelons que ces produits financiers sont générés par le placement, principalement, en comptes à terme des capitaux momentanément disponibles. Nous vous précisons que, compte tenu de l'application concomitante des prélèvements sociaux (au taux de 15,5 %), le prélèvement global sera de 39,5 %. Dans le cas général, les produits financiers seront incorporés au revenu soumis au barème progressif pour leur montant brut, sous déduction de la fraction déductible de la CSG (de 5,1 %) et le prélèvement viendra réduire l'impôt calculé selon ce barème.

**Nous vous rappelons que, pour bénéficier d'une dispense d'acompte pour l'année 2018, vous devez adresser à la société de gestion une attestation sur l'honneur avant le 30 novembre 2017. AEW Ciloger ne délivre pas d'attestation.**

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

AEW Ciloger a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel ». La politique relative à la Directive européenne « MIF » 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 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 Etats-Unis d'Amérique.

Résultats du 3<sup>ème</sup> trimestre 2017 - Diffusion 4<sup>ème</sup> trimestre 2017

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

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER A 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 et n°50 en date du 26 avril 2017

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 [infoscpi@eu.aew.com](mailto:infoscpi@eu.aew.com)

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

Service Clients - Téléphone 01 78 40 33 03