



Conjoncture immobilière

Dans un contexte de diminution de l'offre de produits d'investissement et d'attentisme lié aux élections, 8,9 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France au premier semestre, en baisse de 18% par rapport au premier semestre 2016. L'activité, tant en bureaux qu'en commerces, est toutefois susceptible de se reprendre au second semestre, portée par un climat économique positif et des transactions en cours qui devraient se finaliser d'ici la fin de l'année.

Les taux de rendement des meilleurs actifs de bureaux (« prime ») franciliens sont restés stables au 2^{ème} trimestre, à 3,00% à Paris QCA, mais la compression continue ou se propage aux autres marchés. Le taux de rendement prime à La Défense est passé à 4,00% / 4,25% et devrait se compresser dans le Croissant Ouest ou la première Couronne. La demande placée (locations ou ventes à utilisateurs) en Ile-de-France enregistre une hausse de 4% au premier semestre 2017 par rapport à la même période en 2016, même si un ralentissement notable a été observé au second trimestre. Dans un contexte de contraction de l'offre de qualité, les loyers prime restent stables, avec quelques poches de légère pression à la hausse comme dans Paris QCA et le Croissant Ouest.

En matière de commerces, les montants investis s'élèvent à un peu moins d'1 Md€ sur les cinq premiers mois de l'année 2017, contre 1,4 Md€ en 2016 à la même période. Depuis plusieurs années, la tendance est à la compression des taux sur l'ensemble des typologies d'actifs et ils pourraient à nouveau se contracter au cours de l'année 2017. En pieds d'immeubles, le taux prime est désormais sous la barre des 3% pour les produits exceptionnels à Paris et à environ 4% pour les grandes métropoles régionales. On observe également une tendance à la compression en retail park et pour les centres commerciaux avec un taux prime inférieur à 5%.

A ces niveaux de taux, l'immobilier demeure cependant attractif par rapport aux autres classes d'actifs si l'on considère la prime de risque avec les taux obligataires.

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de la restructuration ayant pour objet de regrouper au sein d'une unique société de gestion dénommée « AEW Ciloger », les activités des quatre sociétés françaises du groupe AEW (à savoir : AEW EUROPE, AEW EUROPE SGP, NAMI-AEW EUROPE et CILOGER), l'Assemblée Générale de LAFFITTE PIERRE en date du 14 juin 2017 a décidé, sous diverses conditions suspensives, de nommer CILOGER, sous sa nouvelle dénomination « AEW Ciloger », en qualité de société de gestion de la SCPI et de modifier corrélativement ses statuts.

L'ensemble des conditions suspensives ayant été levées le 26 juin 2017, la nomination d'AEW Ciloger en qualité de société de gestion de votre SCPI est donc effective depuis cette date.

Cette restructuration, qui n'aura pas d'impact sur le fonctionnement et la gestion de votre SCPI, a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers.

Les capitaux collectés de LAFFITTE PIERRE ont augmenté de 11% au cours du premier semestre 2017, représentant un montant net de souscriptions de 53,5 M€.

Au 30 juin 2017, LAFFITTE PIERRE dispose d'un solde à investir de l'ordre de 10 M€. Si aucune acquisition n'a été réalisée sur le second trimestre, AEW Ciloger a sélectionné plusieurs dossiers qualitatifs, conformes à la stratégie de votre SCPI, qui devraient se concrétiser durant le troisième trimestre. Ainsi, votre SCPI réalisera son premier investissement dans un projet de résidence services pour seniors (livraison prévue en 2019). Cette résidence, d'un montant avoisinant les 21 M€, est située à Marseille dans le quartier Euromed.

Le taux d'occupation financier du trimestre, à 88,06%, est en progression (85,16% au 1^{er} trimestre), certaines franchises de loyers consenties dans le cadre de relocations ayant expiré. La Société de gestion poursuit les différentes actions afin d'assurer la commercialisation locative des surfaces. Les loyers ont été généralement perçus dans les délais conformes aux usages.

Le revenu brut courant distribué au titre du second trimestre a été fixé à 3,75 € par part. Par ailleurs, une distribution de plus-value d'un montant de 2 € par part a été effectuée concomitamment. Le niveau courant de distribution trimestrielle devrait être maintenu au second semestre 2017, soit un objectif de distribution annuelle de 17,45 € par part. Sur la base du prix de souscription actuel (430,00€), la prévision de taux de distribution s'établit à 4,06%.

Enfin, l'assemblée générale ordinaire du 14 juin a notamment procédé à l'élection de cinq membres du Conseil de Surveillance de votre SCPI. AEW Ciloger vous remercie pour votre participation aux différents votes (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

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^{er} jour du 5^{ème} 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 juin 2017

	1 ^{er} Trimestre 2017	2 ^{ème} Trimestre 2017
Nombre d'associés	6 679	6 763
Nombre de parts sociales	1 606 541	1 644 452
Parts sociales nouvelles émises	93 226	43 902
Souscriptions compensées par des retraits	6 731	5 991
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	369 504 430 €	378 223 960 €
Capitaux collectés (nominal et prime d'émission) en euros	541 241 520 €	557 543 250 €

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

Au 30 juin 2017 :

- Capitalisation (au prix de souscription) : 707 114 360 €
- Parts en attente de retrait : 0
- 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 ²	Valeur hors droits
85	177 468	597 659 713 €

Répartition des actifs

Patrimoine (% valeur vénale)

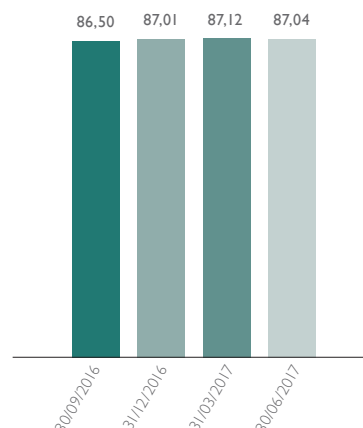


Actifs immobiliers détenus en direct : 93%

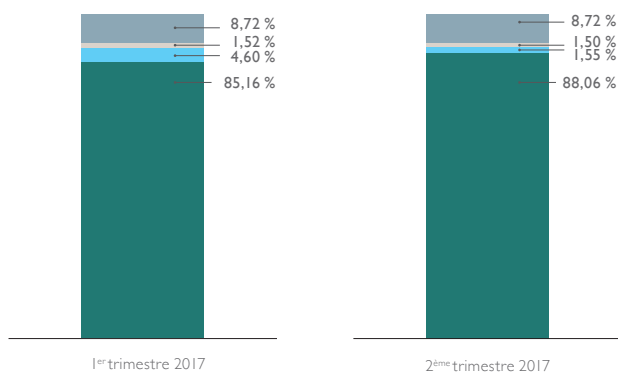
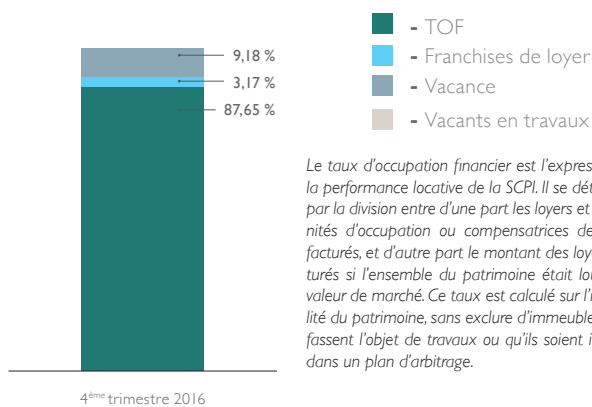
Actifs immobiliers détenus indirectement : 7%

Taux d'occupation

Taux d'occupation physique



Taux d'occupation financier (trimestriel)



Mouvements locatifs

Locations : 5 121 m ²		Libérations : 5 304 m ²	
Rueil Malmaison (92) :	1 659 m ²	Lyon (69003) :	126 m ²
Montrouge (92) :	515 m ²	Vélizy-Villacoulay :	176 m ²
Lyon (69003) :	254 m ²	Noisy-le-Grand (93) :	1 344 m ²
Lyon (69003) :	135 m ²	Lyon (69003) :	115 m ²
Noisy-le-Grand (93) :	695 m ²	Saint-Priest (69) :	595 m ²
Lyon (69003) :	115 m ²	Rueil Malmaison (92) :	1 659 m ²
Mions (69) :	1 207 m ²	Montrouge (92) :	538 m ²
Villejuif (94) :	451 m ²	Lyon (69003) :	135 m ²
Neuilly-sur-Seine (92) :	90 m ²	Lille (59) :	165 m ²
		Villejuif (94) :	451 m ²

Surface totale du patrimoine : 177 468 m² - Surfaces vacantes : 23 007 m²

Créances douteuses

Le taux des dotations de la provision pour créances douteuses rapportées aux loyers facturés s'établit à 2,10% au 30/06/2017 contre 3,55 % au 31/03/2017. De nouveaux litiges ont été constatés ce trimestre avec des locataires qui ne règlent pas leur loyer. Des procédures ont été lancées à leur encontre.

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 juin 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 ⁽¹⁾	Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers
Année 2016		20,00€ ⁽³⁾		
1 ^{er} trimestre 2017	28/04/2017	4,20€	4,20€	4,20€
2 ^{ème} trimestre 2017	20/07/2017	5,75€ ⁽³⁾	5,75 € ⁽³⁾	5,75 € ⁽³⁾
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.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} avril 2017 (souscription effectuée avant le 1^{er} décembre 2016), 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 20 et le 25 octobre 2017. 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 inadapté 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 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 2016 : 415,28 €

Prix acquéreur moyen de la part 2017 (1^{er} sem.) : 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

Changement de société de gestion intra-groupe au sein de la SCPI LAFFITTE PIERRE

Dans le cadre de la restructuration ayant pour objet de regrouper au sein d'une unique société de gestion dénommée « AEW Ciloger », les activités des quatre sociétés françaises du groupe AEW (à savoir : AEW EUROPE, AEW EUROPE SGP, NAMI-AEW EUROPE et CILOGER), l'Assemblée Générale de la SCPI en date du 14 juin 2017 a décidé, sous diverses conditions suspensives relatives à cette restructuration, de nommer CILOGER, sous sa nouvelle dénomination « AEW Ciloger », en qualité de société de gestion de la SCPI, et de modifier corrélativement les statuts de la SCPI.

Par ailleurs, le dépositaire de la SCPI et l'AMF ont donné leur accord sur la modification corrélatrice de la Note d'information respectivement le 15 juin 2017 et le 23 juin 2017.

L'ensemble des conditions suspensives relatives à l'opération ayant ainsi été levées le 26 juin 2017, la nomination d'AEW Ciloger en qualité de société de gestion de la SCPI est donc effective depuis cette date.

Assemblées Générales

L'ensemble des résolutions présentées au vote lors de l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire de la SCPI qui s'est tenue le 14 juin 2017 a été adopté.

L'Assemblée Générale a notamment procédé au renouvellement de Monsieur Jean-Philippe RICHON, de Monsieur Patrick JEAN, de Monsieur Jean VILLEMENOT, de la société SURAVENIR, ainsi qu'à la nomination de Monsieur Richard VEBER en qualité de membres du Conseil de Surveillance pour une durée de trois ans expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale a également décidé à titre extraordinaire d'autoriser la société de gestion à préciser la stratégie d'investissement de la SCPI telle que mentionnée dans la note d'information afin qu'elle couvre expressément l'acquisition de tous types de résidences gérées (seniors, étudiants, hôteliers...) à titre de diversification.

Elle a également décidé de modifier le montant maximal du capital de la SCPI pour le porter de 400 000 000 € à 800 000 000 € et de modifier corrélativement les statuts.

Nous tenons à remercier les associés pour leur participation à la vie sociale de la SCPI.

Fiscalité - Imposition des produits financiers

Depuis le 1^{er} 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.

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).

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 2^{ème} trimestre 2017 - Diffusion 3^{ème} 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 43, avenue de la Grande Armée – CS 71715 – 75782 PARIS Cedex 16.

SCPI LAFFITTE PIERRE

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À 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 : 8-12, rue des Pirogues de Bercy – 75012 Paris.
RCS Paris 434 038 535

Responsable de l'information : Isabelle ROSSIGNOL

Comment joindre la Société de Gestion AEW Ciloger

Adresse 8-12, rue des Pirogues de Bercy – 75012 Paris.

Télécopie 01 78 40 66 24.

Adresse électronique infoscpi@namiaeweuropa.com

Site internet www.aewciloger.com

Service Clients - T

éléphone 01 78 40 33 03.