

SCPI LAFFITTE PIERRE

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE



RAPPORT
ANNUUEL

EXERCICE
2018

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS
329 255 046 RCS PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

Président

Monsieur Robert WILKINSON

Directeurs Généraux Délégués

- Madame Isabelle ROSSIGNOL
- Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI LAFFITTE PIERRE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- Monsieur Jean-Philippe RICHON

Vice-présidents

- Monsieur Patrick JEAN
- Monsieur Richard VEBER

Membres du conseil

- Monsieur Serge BLANC
- Monsieur Pierre BRONDINO
- Monsieur Jean-Luc BRONSART
- Monsieur Hugues DELAFONTAINE
- Monsieur Martial FOUQUES
- Monsieur Jérôme JUDLIN
- Monsieur Jean VILLEMENOT
- SCI BPJC, représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE
- BPCE VIE, représentée par Madame Thu Huyen NGUYEN THI
- PREPAR VIE, représentée par Monsieur Gilles ZAWADZKI
- SPIRICA, représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON
- SURAVENIR, représentée par Monsieur Bernard LE BRAS

COMMISSAIRES AUX COMPTES

- **Titulaire** : KPMG SA, représentée par Monsieur Pascal LAGAND
- **Suppléant** : SALUSTRO REYDEL, représentée par Madame Isabelle GOALEC

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CUSHMAN & WAKEFIELD

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	1
RAPPORT DE GESTION	
Les données essentielles	3
Le patrimoine immobilier	4
Les résultats et la distribution	13
Le marché des parts	15
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	
Les comptes	17
L'annexe aux comptes annuels	20
LES AUTRES INFORMATIONS	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	29
Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM	30
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW Ciloger	31
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	32
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
Le rapport sur les comptes annuels	35
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	37
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 26 JUIN 2019	
Ordre du jour	39
Les résolutions	39



Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de LAFFITTE PIERRE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2018.

- Dynamisés par un rebond en fin d'année, les investissements en immobilier d'entreprise dépassent légèrement 31 milliards d'euros en 2018 (+ 12% par rapport à 2017), et enregistrent un nouveau record historique. La part des investisseurs étrangers dans l'activité d'investissement est en augmentation en 2018, avec près de 45% des volumes totaux. En termes de typologie d'actifs, le bureau concentre toujours la majorité des investissements.

Le contexte économique relativement favorable en 2018, la prime de risque offerte par l'immobilier par rapport aux rendements obligataires et l'afflux de capitaux ont contribué à soutenir l'activité en investissement immobilier.

Les taux de rendement immobiliers sont restés globalement stables, confirmant une tendance annuelle : 3,00%-4,25% pour les bureaux du Quartier Central des Affaires, 4,15%-5,75% pour les bureaux de La Défense, 3,90%-8,50% pour les bureaux de 1^{ère} couronne parisienne, 5,65%-11,00% pour les bureaux de 2^{ème} couronne parisienne, 4,00%-7,35% pour les bureaux en régions, 2,75%-5,75% pour les commerces en pieds d'immeuble, 3,50-6,50% pour les centres commerciaux et 4,25%-9,00% pour les retails parks en France.

- Pour l'année 2018, la demande placée en bureaux en Île-de-France s'élève à un peu plus de 2,5 millions de m², soit une baisse de 5% par rapport à 2017, tout en restant supérieure à la moyenne décennale (2,3 millions de m²). Après un premier semestre dynamique, les transactions utilisateurs ont baissé au second semestre avant de rebondir en fin d'année.

Le taux de vacance en baisse, à 5,3% en moyenne en Île-de-France à fin 2018, rend les recherches de surfaces modernes et adaptées plus compliquées pour les entreprises sur des offres existantes. Les utilisateurs continuent de se positionner sur des pré-commercialisations (70% des surfaces de première main).

Paris intra-muros continue d'enregistrer la demande malgré une disponibilité de bureaux très limitée (1,3% de taux de vacance). La Défense pâtit d'un manque de transactions de grandes surfaces, segment qui porte ce marché traditionnellement, du fait d'une absence de surfaces neuves proposées à la location. La situation devrait évoluer avec plusieurs projets significatifs en livraison à partir de 2019.

Les loyers faciaux sont à la hausse dans Paris et restent stables dans le reste de la région parisienne.

En régions, les besoins immobiliers de regroupement du secteur public ont alimenté la demande en surfaces de bureaux, par exemple à Lille par la Métropole Européenne de Lille.

À Lyon, des marchés en dehors du quartier central de la Part-Dieu confirment leur envol, tels que Gerland, Techlid ou Carré de Soie.

Faute de produits de grand gabarit disponibles, les demandes de surfaces de plus de 5 000 m² concernent en particulier des comptes-propres.

Les loyers devraient rester relativement stables, une caractéristique des marchés de Province, avec une pression haussière sur les localisations centrales.

- Dans un contexte de compétition accrue des commerces en France, mais de conjugaison du commerce en ligne avec le commerce physique, les valeurs locatives des magasins physiques devraient rester stables avec une polarisation grandissante entre localisations.

Pour préserver ou renforcer l'attrait du commerce dans les petites et moyennes métropoles, des politiques favorables au commerce sont mises en place par les autorités publiques tant au niveau local qu'au niveau national, telles que le plan « Action Cœur de Ville ».

Du côté des enseignes, l'adaptation passe par l'implémentation d'une stratégie omnicanal, fondée sur la combinaison de points de ventes physiques et d'outils digitaux pour accompagner la montée en puissance du e-commerce.

En termes d'offre commerciale, des secteurs en progression comme les loisirs, la restauration, le sport, le bien-être, et le segment du bio prennent le pas sur des secteurs traditionnellement phares mais en perte de vitesse comme en particulier le prêt-à-porter.

- Si l'attractivité des SCPI a persisté en 2018, la collecte est revenue vers des niveaux plus standards. La collecte nette des SCPI s'est en effet nettement contractée de 20% en 2018, après une année 2017 hors norme et une collecte nette record à 6,3 Mds€. Ce n'est pas tant l'intérêt des investisseurs qui est majoritairement en cause, la collecte 2018 s'élevant à un montant encore très conséquent de 5,1 Mds€, mais plutôt la volonté des gérants, dont AEW Ciloger, de la maîtriser.

Les SCPI de bureaux avec 2,7 Mds€, dominent encore largement la collecte (53% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1 Md€ (21%), les SCPI spécialisées pour 813 M€ (16%), et les SCPI de commerces pour 381 M€ (7,5%).

Pour ces dernières le retrait est particulièrement sensible puisqu'en 2017 elles représentaient 973 M€ (- 61%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 132 M€ (- 34% par rapport à 2017).

Avec un total de 1,1 Md€ échangés sur l'immobilier d'entreprise, le marché secondaire connaît une évolution de + 30% par rapport à 2017, très majoritairement concentré sur les SCPI à capital variable.

Le taux de rotation annuel des parts reste toutefois proche de 2%, et aucune tension n'est notable.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2018 atteint 55,4 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au 31 décembre 2017.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,1 Mds€ en 2018 après 4 Mds€ en 2017, et qui représentent désormais une capitalisation de 15 Mds€ (+16%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse 70 Mds€.

Côté investissements, les SCPI ont réalisé 6,2 Mds€ d'acquisitions au cours de l'année 2018, dont 31% dans les autres pays européens (43% en Allemagne), soit plus que dans les régions françaises (27%). L'Île-de-France reste la zone privilégiée et concentre 43% des acquisitions. En typologie, la part des bureaux représente 64%, devant les commerces (17%), les centres de santé (6%) et les autres actifs.

Les arbitrages représentent 852 M€ et concernent principalement des bureaux en Île-de-France.

- Dans un environnement de taux à leurs plus bas historiques, les points marquants concernant LAFFITTE PIERRE sont les suivants.
 - Témoin de l'intérêt des investisseurs particuliers porté encore à la pierre-papier, et à LAFFITTE PIERRE en particulier, les capitaux collectés ont augmenté de 21% en 2018, représentant un montant de souscriptions net de 140,2 M€.
 - Les capitaux collectés ont permis de concrétiser deux acquisitions de qualité pour un montant total avoisinant 113 M€ actes en mains, améliorant ainsi sensiblement la mutualisation des risques géographiques et locatifs. Conformément à ses statuts, LAFFITTE PIERRE a acquis deux actifs sous la forme de parts de SCI (Société Civile Immobilière). Elle a ainsi acquis 100% d'une SCI détenant un immeuble de bureaux situé au cœur du meilleur secteur tertiaire d'Issy-les-Moulineaux (92), et une participation

de 23,06% dans une SCI détenant la tour « Prisma » à La Défense (92). Rénovée en 2012, cette dernière développe une surface de 23 000 m² de bureaux sur 22 étages, et est entièrement louée à plusieurs locataires de renom.

L'investissement dans la Tour Prisma, d'un montant global de 217 M€, a été réalisé en partenariat avec d'autres fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

La stratégie d'acquisition vise également à se positionner sur des immeubles de bureaux de taille plus significative permettant de délivrer des prestations attendues par les locataires actuels (restauration, conciergerie, salle de sport...). Dans cette logique, cette acquisition mutualisée et de taille significative permet à LAFFITTE PIERRE d'accéder à un marché de l'investissement sur un créneau moins concurrentiel et de délivrer une performance non dilutive. Parallèlement, les arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été poursuivis avec les cessions de sept actifs pour un montant de 8,3 M€. Ces cessions ont dégagé une plus-value globale de 1,3 M€ (+20% par rapport aux prix de revient).

- À la clôture de l'exercice LAFFITTE PIERRE est en situation de surinvestissement de 9,3 M€ (de l'ordre de 37 M€ si l'on intègre les sommes restant à verser sur les acquisitions en VEFA qui sont en cours de construction).
- D'une superficie avoisinant 190 000 m², le patrimoine de votre SCPI rassemble désormais 503 locataires localisés sur 82 sites.
- La valeur vénale du patrimoine, de 845,3 M€ (valeur des immeubles détenus en direct et valeurs des titres de participations), a progressé de 5,64% à périmètre constant. En tenant compte des investissements réalisés durant l'année, la valorisation globale hors droits du patrimoine est supérieure de 17% à son prix de revient. À cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.
- En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier suit une tendance haussière, à 87,95% en 2018 contre 86,34% l'année précédente.
- Fait marquant de l'année 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. Cette opération a permis de valoriser significativement l'actif.



À noter également la libération d'immeubles par des locataires significatifs : Colas à Boulogne-Billancourt ou PSA à Courbevoie. Le bâtiment de Boulogne-Billancourt a été reloué à la société Davidson dans le cadre d'un bail long et celui de Courbevoie fait l'objet d'une recherche d'acquéreur.

Parmi les enjeux importants de 2019 et des années suivantes figure l'anticipation et l'accompagnement de la mutation en cours des centres commerciaux. Cela nécessitera la réduction de la part des enseignes de prêt à porter et montée des activités de services et de restauration notamment, le développement des synergies entre distribution physique et dématérialisée ou le développement des outils de suivi des attentes des clients.

- Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2018, le montant distribué s'élève à 16,54 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 2,50 € sur la réserve de plus-values. Les réserves (report à nouveau) ont pu être parallèlement confortées. Elles s'établissent en fin d'exercice à 4,52 € par part et représentent près de 4 mois de distribution courante.

- Le taux de distribution 2018 (distribution 2018/prix acheteur moyen 2018) s'établit à 3,85%.

La « prime de risque » de LAFFITTE PIERRE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) reste notable, à 3,17% en fin d'exercice.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de LAFFITTE PIERRE, s'établissent à 7,12% sur dix ans et 9,09% sur quinze ans, également notables par rapport aux autres typologies courantes de placements (Actions françaises, foncières cotées, Obligations, Or et Livret A).

Enfin, il vous est proposé, **dans le cadre d'une Assemblée générale extraordinaire**, et en concertation avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur les évolutions suivantes : suppression d'une mention portant sur la commission d'arbitrage, extension de la stratégie d'investissement de LAFFITTE PIERRE à l'acquisition d'actifs immobiliers situés en zone euro (dans la limite de 50 % maximum de la valeur du patrimoine) afin de pouvoir saisir des opportunités d'investissements qui auront pour but d'amplifier la diversification immobilière et de satisfaire l'emploi des fonds collectés.

Si vous n'avez pas la possibilité d'assister aux Assemblées, nous vous invitons à nous retourner le formulaire de vote par correspondance ou par procuration joint à votre convocation à l'Assemblée générale.

Isabelle Rossignol
Directeur Général Délégué de AEW Ciloger

LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2018

CHIFFRES CLÉS

Année de création 2000	Prix de souscription de la part 430,00 €
Terme statutaire 2099	Capitalisation au prix de souscription 943 173 180 €
Nombre d'associés 12 807	Valeur de retrait de la part 387,34 €
Nombre de parts 2 193 426	Parts en attente de retrait Néant
Capital social 504 487 980 €	
Capitaux propres 731 849 019 €	
Capitaux collectés 799 843 010 €	

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles 82	Taux d'occupation financier 4 ^{ème} trimestre 2018 89,94%
Nombre de baux 503	Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation physique 89,14%
Surface (hors VEFA en cours de construction) 189 518 m ²	Taux d'occupation physique au 31/12/2018 87,94%
Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier 87,95%	

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2018	47 232 159 €
- dont loyers :	30 869 805 €
Résultat de l'exercice	30 663 679 € soit 16,58 € par part (calculé sur un nombre de parts corrigé)
Revenu distribué	25 948 027 € soit 14,04 € par part (pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2018)
Plus-value sur cession d'immeubles distribuée	2,50 € par part

INDICATEURS DE PERFORMANCE

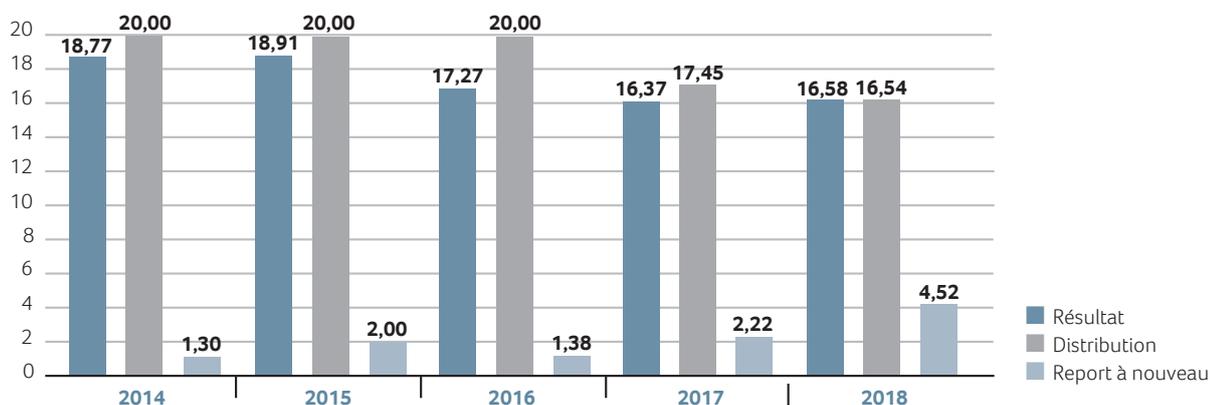
Taux de rentabilité interne 5 ans (2013-2018)	3,54%
Taux de rentabilité interne 10 ans (2008-2018)	7,12%
Taux de rentabilité interne 15 ans (2003-2018)	9,09%
Taux de distribution/valeur de marché 2018	3,85%
Moyenne nationale 2018 SCPI Bureaux	4,18%
Moyenne nationale 2018 SCPI Immobilier d'entreprise	4,35%
Variation du prix acquéreur moyen 2018	0,00%
Moyenne nationale 2018 SCPI Bureaux	0,80%
Moyenne nationale 2018 SCPI Immobilier d'entreprise	0,82%

VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	Global	Par part	Variation 2018/2017
Valeur comptable	731 849 019 €	333,66 €	2,45%
Valeur vénale / expertise	845 258 758 €	385,36 €	3,69%
Valeur de réalisation	857 478 743 €	390,93 €	3,72%
Valeur de reconstitution	1 014 546 078 €	462,54 €	3,53%

RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

EN EUROS DEPUIS 5 ANS



Le report à nouveau de l'exercice 2017 a été abondé de 0,07 € par part en raison d'un changement comptable dans la méthode de provisionnement des gros travaux.

LE PATRIMOINE IMMOBILIER



RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de LAFFITTE PIERRE se compose au 31 décembre 2018 de 82 immeubles pour une superficie de 189 518 m² (hors VEFA en cours de construction), localisés en valeur vénale à 13% à Paris, 42% en région parisienne, et 45% en province.

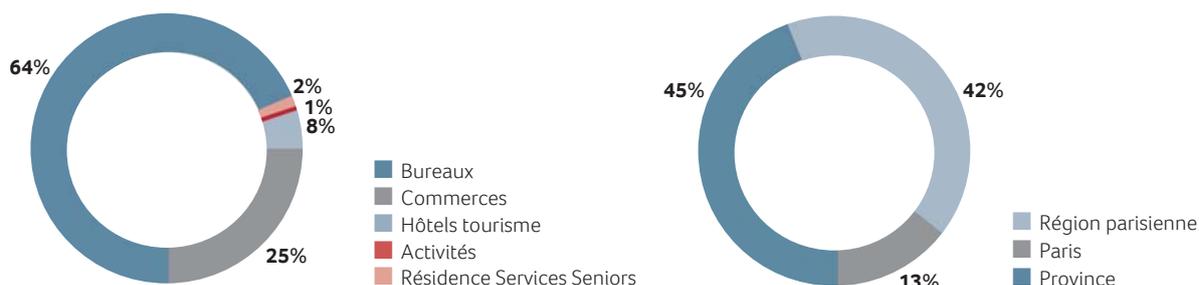
Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 64%, de murs de commerces à hauteur de 25%, d'Hôtels/Résidence Tourisme à hauteur de 8%, de Résidences Services Seniors à hauteur de 2% et de locaux d'activités à hauteur de 1%.

Toujours en valeur vénale, LAFFITTE PIERRE détient des immeubles en direct (74%) et six immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 26%).

Répartition économique et géographique du patrimoine (en % de la valeur vénale)

Actifs immobiliers détenus en direct : 74%

Actifs immobiliers détenus indirectement : 26%



L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements droits inclus réalisés durant les cinq derniers exercices sont les suivants.

Arbitrages et investissements sur 5 ans (en M€)

	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12 en M€
2014	2,86	22,28	32,38
2015	0,72	32,22	44,75
2016	9,00	122,17	-38,3
2017	7,81	158,84	-7,01
2018	8,28	113,12	9,31
TOTAL	28,66	448,63	

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LES CESSIONS DE L'EXERCICE

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2018.

Ils concernent des actifs non stratégiques du fait notamment de leur localisation, de leur taille unitaire faible, de la détention en copropriété ou nécessitant d'importants travaux sans potentiel de loyers supplémentaires. Les entreprises bénéficiant de conditions de financement attractives la vente de locaux vacants à des utilisateurs est également privilégiée pour optimiser les prix de cession.

En tout état de cause, cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit être pragmatique et s'adapter au marché.

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis de maintenir cette politique durant l'exercice, et de finaliser la cession de sept lots, dont certains vacants, pour un prix de vente total de 8,28 M€, supérieur de 13% à leurs dernières valeurs d'expertise (31/12/2017).

Nantes (44) - 8, rue de la Garde

727 m² de bureaux acquis en 1988. Prix de cession : 300 000 € (12/02/2018). La transaction fait ressortir une moins-value nette de 241 072 €, soit - 45% par rapport au prix de revient comptable (533 572 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 7 500 €.

Nantes (44) - 3 bis, rue d'Athènes

784 m² de bureaux acquis en 1989. Prix de cession : 200 000 € (12/02/2018). La transaction fait ressortir une moins-value nette de 243 480 €, soit - 56% par rapport au prix de revient comptable (434 480 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 5 000 €.

Lille (59) - 87, rue Nationale

827 m² de bureaux acquis en 1988. Prix de cession : 1 764 000 € (18/04/2018). La transaction fait ressortir une plus-value nette de 942 410 €, soit + 121% par rapport au prix de revient comptable (777 490 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 44 100 €.

Mulhouse (67) - Cour des Maréchaux

289 m² de commerce (vente partielle) acquis en 2001. Prix de cession : 125 000 € (24/05/2018). La transaction fait ressortir une moins-value nette de 892 295 €, soit - 88% par rapport au prix de revient comptable (1 014 170 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 3 125 €.

Vélizy-Villacoublay (78) - 13, avenue Morane Saulnier

765 m² de bureaux acquis en 2001. Prix de cession : 766 667 € (02/08/2018). La transaction fait ressortir une moins-value nette de 619 460 €, soit - 45% par rapport au prix de revient comptable (1 366 960 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 19 167 €.

Bagneux (92) - 52/58 avenue Aristide Briand

1 791 m² de bureaux acquis en 1989. Prix de cession : 5 025 000 € (07/09/2018). La transaction fait ressortir une plus-value nette de 2 309 441 €, soit + 95% par rapport au prix de revient comptable (2 439 184 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 125 625 €.

Lyon (69) - 47 bis, boulevard Vivier Merle

5 parkings acquis en 1992. Prix de cession : 100 000 € (03/12/2018). La transaction fait ressortir une plus-value nette de 65 486 €, soit + 205% par rapport au prix de revient comptable (32 014 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 2 500 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 1 321 030 € par rapport au prix de revient (+ 20%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 214 517 €.

Au 31 décembre 2018, compte tenu de ces cessions et de la distribution de plus-value opérée durant l'exercice, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 11 970 938 €, soit 5,46 € par part.

INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

Au 1^{er} janvier 2018, LAFFITTE PIERRE présentait un surinvestissement de 7 018 232 €.

La société de gestion a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie de LAFFITTE PIERRE, de nature à développer le patrimoine de la SCPI sur des emplacements à potentiel avec des locataires à la signature confirmée.

À ce sujet, AEW Ciloger, en tant que société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. AEW Ciloger a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

Il faut par ailleurs noter que LAFFITTE PIERRE a la possibilité, à titre principal, de détenir des immeubles en direct mais aussi des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé, et donc d'acquérir indirectement un patrimoine immobilier locatif représenté par des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la SCPI.

LAFFITTE PIERRE peut également détenir, à titre secondaire, des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées par la SCPI dans la limite de 5% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier.

Dans un contexte de compétition forte entre les acteurs du marché de l'investissement hexagonal et de relative pénurie de produits, ces facultés ouvrent à LAFFITTE PIERRE la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec lequel les investissements sont sélectionnés pour son compte.

L'investissement réalisé en 2018 dans une tour récemment rénovée à La Défense en est une parfaite illustration.

Les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec la collecte réalisée, les arbitrages et le recours éventuel à la facilité de caisse ou le crédit revolving mis en place en 2015, ont abouti à la réalisation de deux acquisitions pour un montant total de 113,12 M€ actes en mains.

Issy-les-Moulineaux (92) - rue Rouget de l'Isle

Le 20 septembre, LAFFITTE PIERRE a acquis une participation de 100% dans la SCI Rock Fort (Société Civile immobilière) détenant 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 63 M€, il développe 7 000 m² entièrement loués à 4 locataires dans le cadre de baux de près de 6 ans signés récemment.

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

La Défense (92) - Tour Prisma

Le 31 octobre 2018, LAFFITTE PIERRE a acquis une participation de 23,06% dans la SCI Prisma (Société Civile immobilière) détenant la tour « Prisma » à La Défense (92), pour un montant de 50 M€.

Rénovée en 2012, elle développe une surface de 23 000 m² de bureaux sur 22 étages, et est entièrement louée à plusieurs locataires de renom.

La tour « Prisma » répond aux derniers standards internationaux et bénéficie des certifications environnementales HQE Bâtiment Tertiaire en Exploitation « Exceptionnel » et BREEAM in-Use « VeryGood ».

L'investissement, d'un montant global de 217 M€, a été réalisé en partenariat avec d'autres fonds grand public gérés par AEW Ciloger.

La stratégie d'acquisition vise également à se positionner sur des immeubles de bureaux de taille plus significative permettant de délivrer des prestations attendues par les locataires actuels (restauration, conciergerie, salle de sport...). Dans cette logique, cette acquisition mutualisée et de taille significative permet à LAFFITTE PIERRE d'accéder à un marché de l'investissement sur un créneau moins concurrentiel et de délivrer une performance non dilutive.

LIVRAISONS

Une résidence services séniors en VEFA de 105 logements, acquise en 2017 pour un prix de 25 M€, et située dans le quartier Euromed à Marseille, devrait être livrée en 2019.

LAFFITTE PIERRE a également acquis en 2017, pour un montant de près de 35 M€, un immeuble mixte composé de 7 315 m² de bureaux et 941 m² de commerces en pied d'immeuble, situé à Nice dans le secteur tertiaire de l'Arénas, premier centre d'affaires international des Alpes Maritimes. L'actif est livrable au 1^{er} semestre 2020.

L'EMPLOI DES FONDS EN EUROS

	Total au 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
FONDS COLLECTÉS	626 532 222	140 204 080	766 736 302
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	15 787 961	- 3 817 023	11 970 938
+ Divers	26 135 655	6 366 920	32 502 575
- Commissions de souscription	- 44 548 932	- 24 830 144	- 69 379 076
- Achat d'immeubles	- 478 771 993	- 16 224 062	- 494 996 055
- Titres de participation contrôlées	- 132 253 606	- 110 588 193	- 242 841 798
+ Vente d'immeubles		- 6 597 869	6 597 869
- Frais d'acquisition	- 19 899 538	-	- 19 899 538
- Divers	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 7 018 232	- 2 290 553	- 9 308 785

*Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

Compte tenu des arbitrages et des investissements réalisés en 2018, LAFFITTE PIERRE présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 9 308 785 €.

Si l'on intègre les sommes restant à verser sur les acquisitions en VEFA, qui seront décaissées au fur à mesure de l'avancement des constructions, le surinvestissement serait de l'ordre de 37 M€.

Un financement bancaire a été souscrit en 2015 auprès de la Banque Palatine et de LCL. Cet emprunt, d'une durée de 7 ans, est un crédit revolving d'un montant de 50 M€. Les tirages peuvent être d'une durée variable de 1 à 12 mois et le taux d'intérêt est l'Euribor en fonction de la durée du tirage. La marge est de 1,50% et la commission de non-utilisation est de 40% de cette marge.

Un cap de couverture au taux de 1% a été conclu pour une durée de 7 ans et couvre 70% de l'emprunt. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt.

En plus de cet emprunt, la Banque Palatine a accordé une facilité de caisse de 20 M€ au taux Euribor 3 mois plus une marge de 1%.

Le LTV bancaire est de 25% de la valeur d'expertise des immeubles et statutairement, l'emprunt ne peut excéder 25% du capital social soit 126 M€ au 31 décembre 2018. De plus, l'ICR doit être supérieur à 300%. Les prêteurs bénéficient d'une promesse d'hypothèque sur 5 immeubles.

Durant l'exercice un tirage supplémentaire de 10 M€ a été effectué sur le crédit revolving, pour le porter à 40 M€.

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 311 042 €.

Le montant de la commission de non utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 355 012 €.

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société CUSHMAN & WAKEFIELD, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). Ce calcul repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par LAFFITTE PIERRE.
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct, et de l'Actif Net Réévalué des sociétés contrôlées, il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

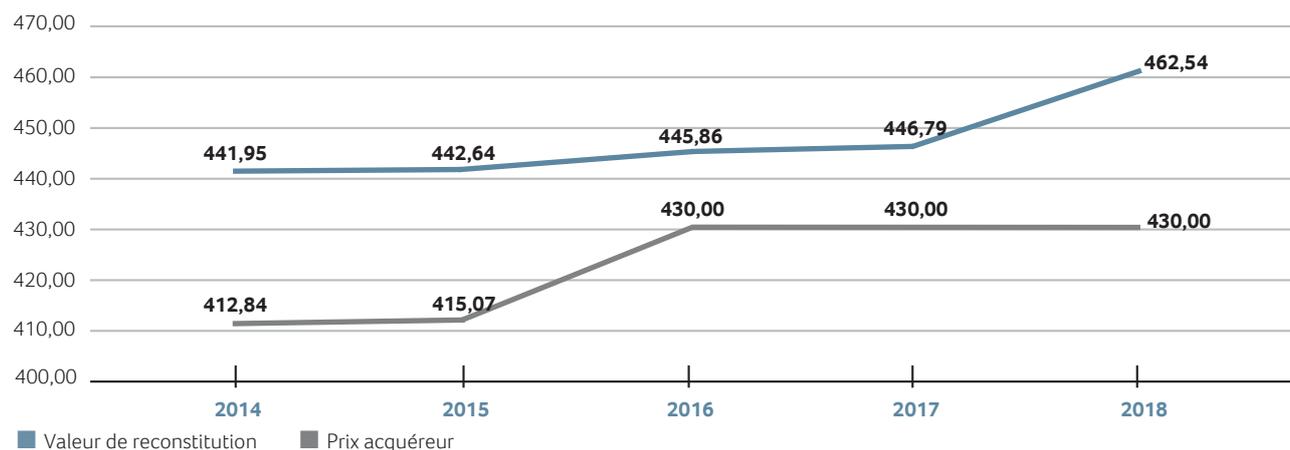
- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait LAFFITTE PIERRE de la vente de la totalité des actifs ;
- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

Coût historique des terrains et des constructions locatives	488 398 186
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	232 411 101
Valeur comptable nette	720 809 287
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	845 258 758

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	488 398 186		
Provisions pour gros entretien	- 1 180 253		
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	232 411 101		
Autres éléments d'actifs	12 219 985	12 219 985	12 219 985
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		845 258 758	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			901 672 977
Commission de souscription théorique			100 653 116
TOTAL GLOBAL	731 849 019	857 478 743	1 014 546 078
NOMBRE DE PARTS	2 193 426	2 193 426	2 193 426
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	333,66	390,93	462,54

La valeur de reconstitution par part à 462,54 € est supérieure de 7,6% au prix de souscription en vigueur (430,00 €).

Évolution Valeur reconstitution / Prix acquéreur par part sur 5 ans (31/12)



Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2018

	Prix de revient au 31/12/2018 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2018 en euros	Écart Expertise / prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2018 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2017 en euros	Variation hors droits 2018/2017 en %	Estimation droits inclus au 31/12/2018 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2017 périmètre constant	Variation hors droits 2018/2017 périmètre constant
Bureaux	351 752 593	462 263 000	31,42	496 236 500	452 703 000	2,11	462 263 000	429 623 000	7,60
Commerces	41 729 864	48 600 000	16,46	52 165 000	48 970 000	-0,76	48 600 000	48 845 000	-0,50
Complexes hôteliers	65 020 939	81 767 000	25,75	87 406 800	56 488 000	44,75	81 767 000	73 938 000	10,59
Locaux d'activités	8 047 113	9 600 000	19,30	10 270 000	9 425 000	1,86	9 600 000	9 425 000	1,86
Immobilisations en cours	21 847 677	21 814 799	-0,15	23 320 020	6 771 314	-	-	-	-
Total Actifs immobiliers détenus en direct	488 398 186	624 044 799	27,77	669 398 320	574 357 314	8,65	602 230 000	561 831 000	7,19
Bureaux	109 648 432	103 585 375	-5,53	108 764 644	-	-	-	-	-
Commerces	122 762 670	117 628 584	-4,18	123 510 013	119 626 399	-1,67	117 628 584	119 626 399	-1,67
Total immobilisations financières contrôlées	232 411 101	221 213 959	-4,82	232 274 657	119 626 399	84,92	117 628 584	119 626 399	-1,67
TOTAUX	720 809 287	845 258 758	17,27	901 672 977	693 983 713	21,80	719 858 584	681 457 399	5,64

Conformément à ses statuts, LAFFITTE PIERRE peut acquérir des immeubles soit directement (détenue directe), soit par le biais de participation dans des sociétés de personnes détenant des immeubles (détenue indirecte).

Au 31 décembre 2018, LAFFITTE PIERRE détient des immeubles en direct (74% de la valeur vénale) et six immobilisations financières contrôlées (détenue indirecte pour 26% de la valeur vénale). Statutairement, les participations financières contrôlées ne sont pas limitées.

L'immobilisation financière contrôlée est représentée par une participation dans une Société Civile Immobilière (SCI). Une SCI est une société par laquelle les associés décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager le résultat.

LAFFITTE PIERRE détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais d'une SCI dans laquelle elle possède un pourcentage du capital. Par transparence, les résultats de la SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient LAFFITTE PIERRE.

Les SCI sont gérées et représentées par AEW Ciloger.

- Ainsi, LAFFITTE PIERRE détient des participations à hauteur de :
- 25% dans la Société Civile Immobilière « Marveine » comprenant le centre commercial Bonneveine à Marseille.
 - 8,40% dans la Société Civile Immobilière « Elysées Châlons » comprenant 1 centre commercial à Châlons-en-Champagne.
 - 50% dans les Sociétés Civiles Immobilières « CC NANCY I » et « CC NANCY II » détenant 75% de la surface du centre commercial Saint-Sébastien à Nancy (54).
 - 100% dans la Société Civile Immobilière ROCK FORT comprenant un immeuble de bureaux à Issy-Les-Moulineaux.
 - 23,06% dans la Société Civile Immobilière « Tour Prisma » comprenant une tour de bureaux à La Défense.

	SCI MARVEINE	SCI ELYSÉES CHÂLONS	SCI NANCY I	SCI NANCY II	SCI ROCK FORT	SCI TOUR PRISMA	Totaux
Année d'acquisition	2016	2016	2017	2017	2018	2018	
Pourcentage de détention	25,00%	8,40%	50,00%	50,00%	100,00%	23,06%	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Marseille	Châlons-en-Champagne	Centre Commercial Nancy St-Sébastien	Centre Commercial Nancy St-Sébastien	Issy-les-Moulineaux	Tour Prisma La Défense	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	Bureaux	
Surface en m ²	2 553	2 809	8 094	3 536	7 060	5 347	29 398
Coûts d'acquisition	42 256 965	5 591 906	75 994 287	11 341 535	63 017 011	50 099 111	248 300 815
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	98 300 000	66 800 000	148 600 000	25 935 000	57 200 000	204 000 000	600 835 000
Actif net réévalué (€)	25 881 774	5 551 102	73 088 197	13 107 511	56 695 527	46 889 848	221 213 959

Compte tenu des cessions et des investissements de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une augmentation en valeur absolue de 22%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 20%.

LAFFITTE PIERRE fait preuve en 2018 de bonnes performances en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement, pour les actifs détenus directement, une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice) de 7,2%.

La progression est de 7,60% pour les actifs de bureaux, de 10,59% pour les hôtels, de 1,86% pour les locaux d'activités, alors que les commerces consolident légèrement de -0,5%.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu indirectement (parts de Sociétés Civiles Immobilières) diminue de 1,7% à périmètre constant.

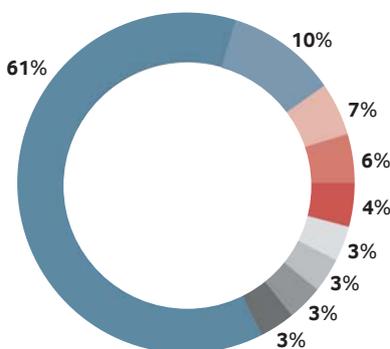
L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 845,3 M€, en progression à périmètre constant de 5,64%.

Au 31 décembre 2018, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 17% et 25% à leur prix de revient.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 8 actifs sur 82 représentent 39% de la valeur vénale du patrimoine.
- 1 actif représente 10% de la valeur globale du patrimoine. Il est loué à une centaine de locataires.
- 2 actifs représentent entre 6% et 7% de la valeur globale du patrimoine. Ils sont divisés et loués à plusieurs locataires.
- 5 actifs représentent entre 3% et 4% de la valeur globale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à plusieurs locataires.



■ Nancy I - Place Charles III - Rue des Ponts - Nancy (54)

■ Rue Rouget de l'Isle - Issy-les-Moulineaux (92)

■ Tour Prisma - La Défense (92)

■ 40, rue Fanfan la Tulipe - Boulogne-Billancourt (92)

■ 55, avenue Aristide Briand - 5 avenue de Barbès - Montrouge (92)

■ « Bonneveine » - 122, avenue de Hambourg - Marseille (13)

■ 2/4, rue de Jussieu - Lyon (69)

■ 20 bis, rue Lafayette - Paris (75009)

■ Autres immeubles

LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice, les acquisitions et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 189 518 m² (hors VEFA en cours de construction) contre 178 583 m² à la fin de l'exercice 2017 (+ 6,1%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 20%.

L'activité locative de l'année 2018 fait ressortir un solde négatif de 7 142 m² entre les libérations (30 730 m²), et les relocations (23 588 m²).

Ce sont près de 30 900 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 23 588 m² de relocations (nouveaux baux), 2 129 m² de renouvellements de baux et 5 183 m² de cessions d'immeubles.

Les départs, qui ont concernés 68 baux pour une surface moyenne de 450 m² et un montant de loyers total de 7 M€, sont concentrés pour la moitié sur deux sites de bureaux et un hôtel (tourisme) : 6 543 m² à Morzine (hôtel), 5 513 m² à Courbevoie, 3 415 m² à Boulogne.

Parallèlement, les prises à bail, ont concerné 58 locataires, pour une surface moyenne de 410 m² et un montant de loyers total de 6,18 M€. Elles sont concentrées pour plus de la moitié sur trois sites : 6 543 m² à Avoriaz, 3 415 m² à Boulogne et 2 700 m² à Colomiers.

Par ailleurs, les renouvellements ont concerné 2 129 m² sur six sites et ont sécurisé un montant de loyers total de 372 K€.

LES TAUX D'OCCUPATION

Les taux d'occupation sont calculés 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.

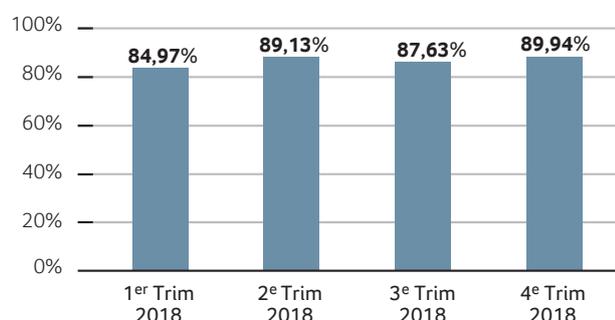
Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine.

Calculé au 31 décembre 2018, il s'établit à 87,94%, en diminution par rapport au 31 décembre 2017 (88,66%). Il est en moyenne de 89,14% sur l'exercice, contre 88,02% l'année précédente.

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).

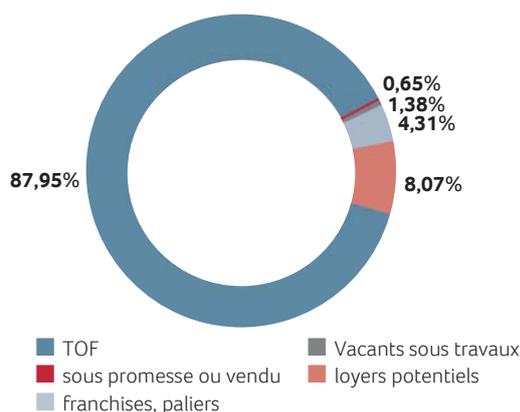
Il s'établit en diminution, à 89,94% au quatrième trimestre 2018, contre 86,49% au quatrième trimestre 2017.

Taux d'occupation financier trimestriel



En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier suit toutefois une tendance haussière, à 87,95% contre 86,34% l'année précédente.

Décomposition du TOF moyen 2018

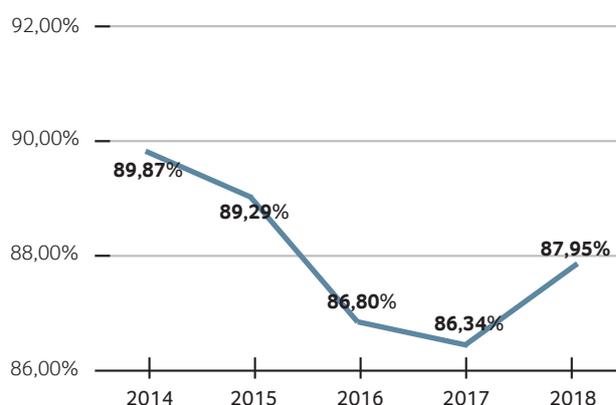


Ce montant, reflet de négociations souvent tendues, est toutefois en contraction de 1,3% par rapport aux loyers sortants. Les renouvellements sont, pour près de 30%, relatifs au centre commercial de Nancy Saint-Sébastien.

Compte tenu du solde locatif négatif et des cessions, les surfaces vacantes au 31 décembre 2018 s'établissent à 22 849 m², en hausse par rapport à l'année précédente (20 247 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 4,14 M€.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2018 sont pour plus de la moitié concentrées sur cinq actifs de bureaux : 5 513 m² à Courbevoie, 1 813 m² à Toulouse, 1 685 m² à Noisy-Le-Grand, 1 579 m² à Lyon et 1 366 m² à Bordeaux.

Évolution des taux d'occupation financiers moyens annuels sur 5 ans



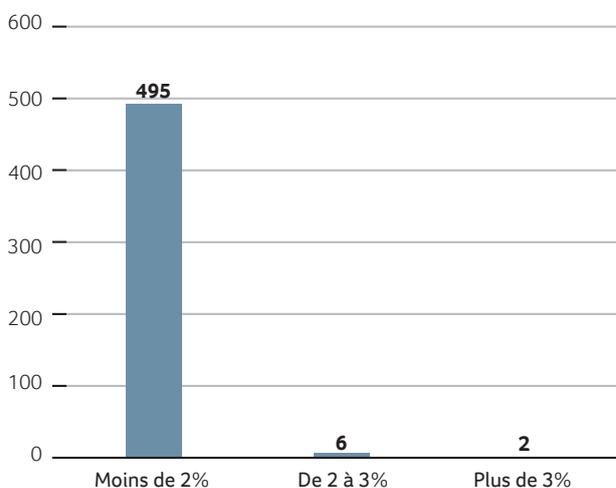
DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2018, la SCPI LAFFITTE PIERRE comptait 503 locataires (511 en 2017).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 495 locataires (503 en 2017) représentent chacun moins de 2% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Répartition des risques locatifs

en pourcentage du montant des loyers HT facturés



LES TRAVAUX

Au cours de l'année 2018, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant de 1,16 M€.

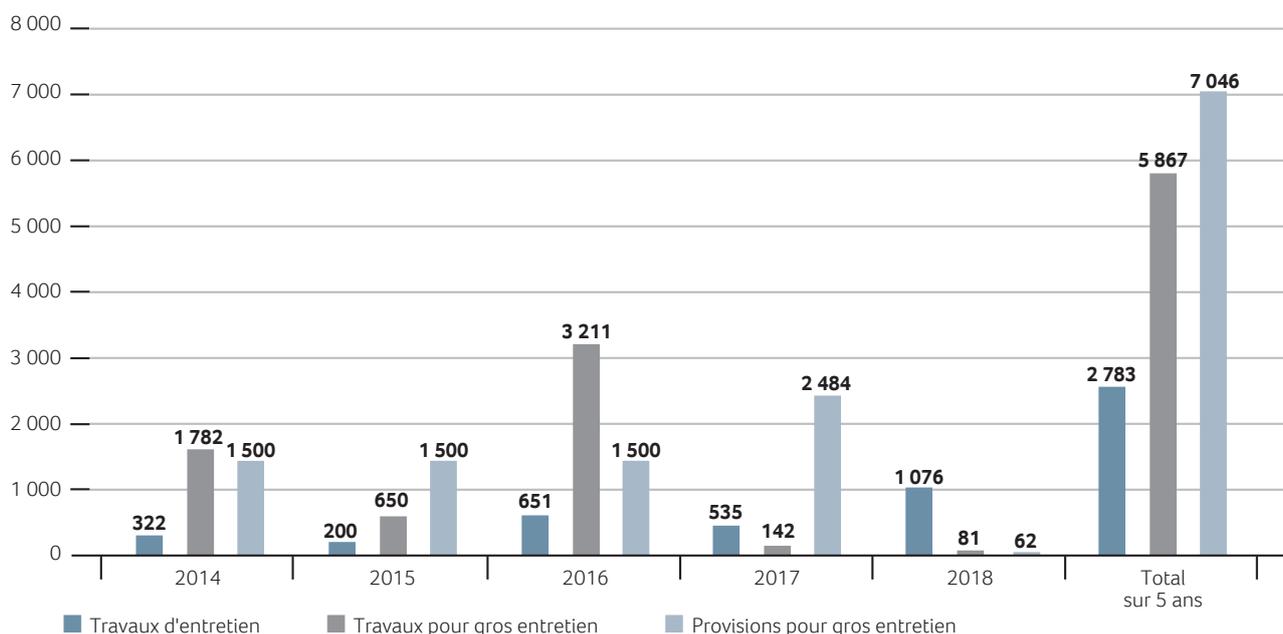
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 1 076 430 € en 2018 (534 622 € en 2017). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 557 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien (anciennement grosses réparations) a été passée pour un montant de 61 831 €. La provision représente au 31 décembre 2018 un montant total de 1 180 253 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2018, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 81 028 € (141 621 € en 2017). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 1,17 M€.

Travaux et provisions pour gros entretiens (en K€)



Par ailleurs, compte tenu de leur nature, des travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la société et contribuent

à consolider la valeur du patrimoine. Leur montant pour 2018 ressort à 2,264 M€ (188 K€ en 2017).

LES CONTENTIEUX

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 392 397 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées d'un montant de 370 012 €, suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues, le solde net de l'exercice 2018 est une charge de 22 385 €.

Au 31 décembre 2018, le cumul des provisions est de 1 024 934 €.

L'impact net des locataires douteux sur l'exercice est de 0,77% des loyers facturés (1,81% en 2017).

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Le résultat de LAFFITTE PIERRE a progressé de 20% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 30 663 679 €. Cette progression est à corréliser avec celle des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement qui ont augmentés de près de 55% depuis le début du 4^{ème} trimestre 2017.

Le montant distribué en 2018 s'élève à 16,54 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 2,50 € sur la réserve de plus-values. Les réserves (report à nouveau) ont pu être parallèlement confortées. Elles s'établissent en fin d'exercice à 4,52 € par part et représentent près de 4 mois de distribution courante. Dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution 2018 de LAFFITTE PIERRE s'établit à 3,85%, soit une prime de risque avec un placement sans risque évalué à 3,17%.

Le résultat de l'année s'élève à 30 663 679 € en hausse de 20% par rapport à l'exercice précédent (5,0 M€ en valeur absolue), les produits immobiliers augmentant de 7% (3,2 M€ en valeur absolue) compte tenu dans une large mesure des acquisitions réalisées au dernier trimestre de l'exercice 2017, et notamment le centre commercial Saint-Sébastien à Nancy, et dans une moindre mesure des acquisitions réalisées en 2018.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 3,51 €. Par ailleurs, au titre du second trimestre un prélèvement de 2,50 € par part sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant.

Au total, le montant distribué en 2018, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 14,04 € par part, à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 16,58 €,
- et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 2,50 € (15,1% du montant distribué), soit un montant total distribué de 16,54 € par part (17,45 € en 2017, intégrant une distribution de plus-value de 2,00 €).

Le différentiel entre le résultat et le revenu courant distribué a permis de consolider le report à nouveau (réserves) à hauteur de 2,54 € par part.

De plus, conformément à la décision de l'Assemblée générale du 25 juin 2018, un prélèvement de 2,22 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice (soit au total 1 055 175 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2017.

Ainsi, au 31 décembre 2018, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation

de l'Assemblée générale ordinaire, à 9 917 820 €, soit 4,52 € par part.

Il représente à cette date une réserve 4,1 mois de distribution courante (2 mois à la fin de l'année 2017) qui permet à LAFFITTE PIERRE, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Le prix de souscription (430,00 €) n'a pas été modifié durant l'année 2018. Le prix acquéreur moyen de l'exercice est donc également de 430,00 €, inchangé par rapport à 2017.

À noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante bureaux s'établit à 0,8%.

Le taux de distribution sur la valeur de marché (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.

Le taux de distribution 2018 de LAFFITTE PIERRE diminue à 3,85% (4,06% en 2017), conséquence de la diminution du montant distribué sur l'exercice.

Parallèlement, à l'échelon national, le taux de distribution national calculé pour l'ensemble des SCPI de bureaux s'établit à 4,18% pour 2018.

Toutefois, le taux de distribution de LAFFITTE PIERRE demeure à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire. La « prime de risque » de LAFFITTE PIERRE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) reste élevé à 3,17% en 2018.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Il faut par ailleurs souligner que LAFFITTE PIERRE, en raison de la variabilité de son capital, investit continuellement aux conditions de taux de rendements immobiliers du moment, taux qui depuis quelques années se contractent régulièrement.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2018 sur la base du prix d'exécution, la performance de LAFFITTE PIERRE est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 7,12% et 9,09% pour des périodes de respectivement 10 ans et 15 ans.

Le TRI à 10 ans est nettement supérieur ou égal à ceux des principales classes d'actifs : l'Or (5,4%), les Obligations (3,3%), ou le Livret A (1,4%) d'une part, et l'ensemble des SCPI d'entreprises (6,64%) d'autre part. Seules les Actions françaises et les Foncières cotées affichent une performance supérieure (respectivement 9,1% et 12%).

Sur 15 ans LAFFITTE PIERRE n'est dépassée que par les Foncières cotées (11,8%). Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

(Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière)

L'évolution du prix de la part (en euros)

	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements*	Prix acquéreur moyen de l'année**	Taux de distribution sur valeur de marché en %***	Report à nouveau cumulé par part
2014	410,00	20,00	410,75	4,87%	1,30
2015	412,84	20,00	414,99	4,82%	2,00
2016	415,00	20,00	415,28	4,82%	1,38
2017	430,00	17,45	430,00	4,06%	2,22
2018	430,00	16,54	430,00	3,85%	4,52

* Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

** Moyenne des prix de souscription/exécution d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire pondérée par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives. Prix de souscription porté de 415 euros à 430 euros le 1^{er} décembre 2016.

*** Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

LE MARCHÉ DES PARTS



Témoin de l'intérêt des investisseurs particuliers porté encore à la pierre-papier, et à LAFFITTE PIERRE en particulier, les capitaux collectés ont augmenté de 21% en 2018, représentant un montant de souscriptions net de 140,2 M€.

Le prix de souscription, porté de 415,00 € à 430,00 € le 1^{er} décembre 2016, n'a pas été modifié durant l'exercice.

Sur l'exercice 2018, 475 304 parts ont été souscrites par 4 974 associés, soit une souscription moyenne de 41 000 €. La collecte brute s'élève donc à 204 380 720 € (+ 27% par rapport à l'exercice précédent).

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 140 204 080 €, pour 326 056 parts nouvelles. Au 31 décembre 2018, le capital social de la SCPI est de 504 487 980 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €.

Le capital est réparti entre 12 807 associés, composés à hauteur de 55% de personnes physiques et de 45% de personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 40%. Le plus gros porteur de parts détient 6,76% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 66 200 € (171 parts) au prix de retrait en vigueur.

Au cours des cinq derniers exercices, les capitaux collectés ont été multipliés par 2,5, permettant l'acquisition d'actifs immobiliers qui ont renforcés la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

Le prix de souscription, porté de 415,00 € à 430,00 € le 1^{er} décembre 2016, n'a pas été modifié durant l'exercice 2018.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part sur une année 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 LAFFITTE PIERRE, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

Le détail des augmentations de capital (en euros)

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé) en euros	Capital social (nominal) en euros	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros
Au 31/12/2014	Société fermée	1 167 119	268 437 370	328 370 580
Au 31/12/2015	Société fermée	1 287 119	296 037 370	378 170 580
Au 31/12/2016*	Société ouverte	1 520 046	349 610 580	509 136 339
Au 31/12/2017	Société ouverte	1 867 370	429 495 100	659 638 930
Au 31/12/2018	Société ouverte	2 193 426	504 487 980	799 843 010

* Passage en capital variable 18/01/2016

L'évolution du capital (en euros)

Date de création : 19 décembre 2000		Capital initial : 762 397,54 euros			Nominal de la part : 230,00 euros	
	Montant du capital nominal au 31/12 en euros	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions*	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12** en euros
2014	268 437 370	11 096 240	1 167 119	6 259	1 362 634	412,84
2015	296 037 370	49 800 000	1 287 119	6 418	4 940 658	415,07
2016	349 610 580	97 859 052	1 520 046	6 595	10 741 769	430,00
2017	429 495 100	150 502 590	1 867 370	8 561	15 968 615	430,00
2018	504 487 980	140 204 080	2 193 426	12 807	20 277 578	430,00

* Diminué des retraits réalisés.

** Prix de souscription de l'augmentation de capital.

LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

En 2018, 149 248 parts détenues par 533 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 64 176 640 € en prix de souscription.

Ces retraits sont concentrés sur 4% des cédants qui représentent près de 70% des parts retirées.

Signe de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, au 31 décembre 2018, aucune part n'est en attente de retrait.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 39 parts ont été échangées pour un montant hors frais de 15 106 €.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2018, de 7,99% (1,78% en 2017).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 6,81% (1,45% à fin 2017), à comparer à 2,27% pour l'ensemble des SCPI de bureaux à capital variable.

L'évolution des conditions de cessions ou de retrait

(en euros)

	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de retraits en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, en euros HT
2014	23 917	2,05%	1 602	87 682
2015	36 597	2,84%	2 636	135 643
2016	30 902	2,03%	-	207
2017	27 034	1,78%	-	20 488
2018	149 287	7,99%	-	17 759

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES



LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2018 (en euros)

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées* 31/12/2018	Valeurs bilantielles 31/12/2017	Valeurs estimées* 31/12/2017
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	464 098 224	602 230 000	470 696 093	574 357 314
Immobilisations en cours	24 299 962	21 814 799	8 075 900	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	- 1 180 253		- 2 263 834	
Provisions pour risques et charges	0		0	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	232 411 101	221 213 959	121 822 909	119 626 399
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	719 629 035	845 258 758	598 331 068	693 983 713
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	11 448 757	11 448 757	10 430 697	10 430 697
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0	0	0	0
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	11 448 757	11 448 757	10 430 697	10 430 697
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	707	707	707	707
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
Créances				
Locataires et comptes rattachés	3 259 519	3 259 519	5 272 123	5 272 123
Autres créances	36 258 875	36 258 875	47 498 912	47 498 912
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 024 934	- 1 024 934	- 1 002 549	- 1 002 549
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	38 187 099	38 187 099	18 978 914	18 978 914
TOTAL III	76 681 266	76 681 266	70 748 107	70 748 107
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
	0	0	- 25 000	- 25 000
Dettes				
Dettes financières	- 46 226 080	- 46 226 080	- 36 047 437	- 36 047 437
Dettes d'exploitation	- 13 757 739	- 13 757 739	- 12 596 889	- 12 596 889
Dettes diverses	- 16 550 769	- 16 550 769	- 23 485 165	- 23 485 165
TOTAL IV	- 76 534 589	- 76 534 589	- 72 154 491	- 72 154 491
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	624 551	624 551	798 980	798 980
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V	624 551	624 551	798 980	798 980
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	731 849 019		608 154 360	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**		857 478 743		703 807 006

* Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2018 (en euros)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2017	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture 2018
Capital				
Capital souscrit	429 495 100		74 992 880	504 487 980
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	230 143 830		65 211 200	295 355 030
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur prime d'émission et/ou de fusion	- 71 419 524		- 18 463 224	- 89 882 748
Ecarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	15 787 961		- 3 817 023	11 970 938
Réserves	1 031 761		- 1 031 761	0
Report à nouveau	1 707 834	1 407 398	2 086 936	5 202 168
Résultat en instance d'affectation	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	25 648 005	- 25 648 005	30 663 679	30 663 679
Acomptes sur distribution*	- 24 240 607	24 240 607	- 25 948 027	- 25 948 027
TOTAL GÉNÉRAL	608 154 360	0	123 694 659	731 849 019

* Y compris l'acompte versé en janvier 2019

LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2018 (en euros)

	Exercice 2018 au 31/12/2018	Exercice 2017 au 31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	30 869 805	31 066 892
Charges facturées	8 307 088	7 262 102
Produit des participations contrôlées	5 684 991	1 732 262
Produits annexes	903 849	273 196
Reprises de provisions pour gros entretiens	1 096 413	3 197 532
Reprises de provisions pour créances douteuses	370 012	465 465
Transferts de charges immobilières	0	0
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	47 232 159	43 997 450
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 8 307 088	- 7 262 102
Travaux de gros entretiens	- 81 028	- 141 621
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 1 076 430	- 534 622
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 61 831	- 2 484 333
Autres charges immobilières	- 2 460 418	- 3 339 762
Dépréciation des créances douteuses	- 392 397	- 649 263
Dépréciations des titres de participation contrôlés	0	0
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	- 12 379 192	- 14 411 703
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	34 852 967	29 585 747
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	25 000	13 000
Transferts de charges d'exploitation	24 147 035	19 681 080
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	24 172 035	19 694 080
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	- 23 987 121	- 19 401 044
Charges d'exploitation de la société	- 4 283 080	- 3 915 257
Diverses charges d'exploitation	- 30 004	- 18 296
Dotations aux amortissements d'exploitation	0	0
Dotations aux provisions d'exploitation	0	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	- 28 300 205	- 23 334 598
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	- 4 128 170	- 3 640 518
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	208 597	209 128
Autres produits financiers	399 490	19 909
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	608 086	229 036
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	- 669 204	- 526 262
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	0	0
Dépréciations	0	0
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	- 669 204	- 526 262
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	- 61 118	- 297 226
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	0	1
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	1
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles	0	0
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	1
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	0	1
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	30 663 679	25 648 005

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général. La présentation du bilan, du compte de résultat, du hors bilan et des annexes a été adaptée en conformité avec le Règlement ANC 2016-03.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition, comprenant le prix d'achat et les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

Locataires : une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

$$DP = AL + AC - DG$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

DG = 100% du dépôt de garantie

1. FAITS SIGNIFICATIFS

En 2017, deux actifs ont été acquis en VEFA pour un investissement en-cours de construction de 21 815 K€ au 31/12/2018.

Sur l'exercice 2018, 7 cessions d'actifs ont été réalisées pour un montant total de 8 281 K€.

Durant l'exercice 2018, la SCPI LAFFITTE PIERRE a pris une participation dans le capital de deux SCI, représentant un investissement total de 109 648 K€ et a participé à des augmentations de capital sur deux SCI déjà détenues pour un montant de 952 K€.

Les souscriptions au capital variable de la SCPI LAFFITTE PIERRE se sont élevées à 204 M€ (prime d'émission incluse) pour 64 M€ de retraits, soit une augmentation nette du capital de 140 M€ (prime d'émission incluse). Cette augmentation du capital a généré une commission de souscription acquise à la société de gestion de 10,171% TTC, au taux de TVA en vigueur, pour un montant hors taxes de 20 277 578 €, constatée dans les comptes de l'exercice 2018.

2. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

a - La valeur vénale des immeubles locatifs

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert, qui ne procède à visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société DTZ Valuation France nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée générale des associés du 14 juin 2017 pour 5 ans. Au titre de l'exercice écoulé, DTZ Valuation France a procédé à la détermination des valeurs vénales des actifs détenus.

Les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

Méthode dite « par comparaison » : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.

Méthode dite « par le revenu » : elle est réalisée par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché.

Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

b - La valeur vénale des titres de participation détenus

Les titres de participations de sociétés contrôlées figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits à leur valeur d'apport ou coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). L'ANR repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propre par LAFFITTE PIERRE ;
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

c - Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE)

La PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

La provision correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

Lorsqu'un immeuble ayant fait l'objet d'une provision pour gros entretien est cédé, le résultat de cession dégagé tient compte de la reprise de provision pour gros entretien antérieurement constituée et non consommée sur ledit actif.

3. INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Placements immobiliers

Immobilisations locatives

• Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit dans les comptes de la société :

- à sa valeur d'apport à LAFFITTE PIERRE, dans le cadre des fusions historiquement réalisées. Ces valeurs d'apport, correspondant aux valeurs d'expertise, sont augmentées des travaux réalisés ayant le caractère d'immobilisations ;
- à son coût d'acquisition, frais accessoires inclus.

Il ne fait pas l'objet d'amortissement.

• Titres financiers contrôlés

Figurent dans ce poste les participations acquises par la SCPI, et contrôlées au sens de l'article R.214-156 du code monétaire et financier. Elles sont inscrites pour leur valeur d'acquisition hors droits et honoraires de notaire.

• Immobilisations financières

Avances en compte-courant et créances rattachées aux titres financiers contrôlés

Figurent dans ce poste les créances rattachées aux titres financiers contrôlés, ainsi que les avances en compte courant qui leur sont accordées.

Actifs d'exploitation

• Immobilisations financières autres que les titres de participations

Figurent dans ce poste, les dépôts et cautionnements versés aux syndicats.

• Créances

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant HT de la créance, sous déduction du dépôt de garantie ;
- des créances sur l'État ;
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété ;
- des créances sur cessions d'immeubles.

• Valeurs de placement et disponibilités

Les valeurs de placement et disponibilités représentent la contrepartie des dépôts de garantie reçus des locataires et des provisions ayant la nature de capitaux propres, ainsi que le fonds de roulement et les capitaux disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées en comptes à terme ou certificats de dépôt, à taux fixe.

Passifs d'exploitation

Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives.

Dettes financières

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux, ainsi que la ligne de crédit tirée par votre SCPI.

Dans le cadre de l'emprunt souscrit par LAFFITTE PIERRE, une facilité de caisse de 20.000 K€ est accordée au taux Euribor 3 mois (ou 0 si négatif) + 1%.

Dettes d'exploitation

Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public.

Dettes diverses

Figurent dans ce poste, les charges à payer et provisions à verser aux syndicats ainsi que le dividende du 4^{ème} trimestre 2018 versé début 2019.

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

La *Valeur estimée du patrimoine* est la valeur de réalisation.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice.

Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés par les commissions de souscription sur augmentations du capital, les frais d'acquisition des immeubles, et le prélèvement de 2,22 € par part souscrite en 2018 afin de permettre le maintien du niveau de report à nouveau unitaire existant au 31/12/2017 (résolution 8 de l'AG du 29 juin 2018).

La commission de souscription acquise à la société de gestion au titre des souscriptions au 31/12/18 s'élève à 20 785 793 € TTC.

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance, les produits des participations contrôlées et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

Produits d'exploitation

Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature (hors PGE et locataires douteux), ainsi que les transferts de charges d'exploitation.

Produits financiers

Ils correspondent principalement aux rémunérations des fonds avancés dans le cadre des acquisitions en VEFA, et aux intérêts perçus des comptes courants des participations.

Charges immobilières

Elles comprennent les charges d'entretien et de gros entretien effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, taxes bureaux, taxes foncières notamment).

Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des commissions versées à la société de gestion, dont :

- les honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 9% sur le montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers encaissés ;
- la commission de souscription ;
- la commission de d'arbitrage.

Elles comprennent également toutes les charges de fonctionnement de la SCPI.

Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt.

Rémunération de la société de gestion

Il convient de noter que les frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société de gestion ou intervenant par voie de succession ou donation n'ont pas fait l'objet de l'indexation prévue à l'article 21 des statuts.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 4 298 euros sur l'exercice.

Immobilisations locatives Au 31 décembre 2018

Situations et mouvements	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Rubriques				
Constructions	465 255 217	0	6 597 870	458 657 347
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	5 440 876	0	0	5 440 876
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	8 075 900	16 224 062	0	24 299 962
TOTAL	478 771 993	16 224 062	6 597 870	488 398 186

Actifs immobilisés

Au 31 décembre 2018

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
Immobilisations financières	707			707
Dépôts et cautionnements versés	707	0	0	707
TOTAL	707	0	0	707



Immobilisations en cours Clôture au 31 décembre 2018

Ventilation par nature (valeur brute)	Début d'exercice 2018	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2018
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction	0	0	0	0
Autres	8 075 900	16 224 062	0	24 299 962
TOTAL	8 075 900	16 224 062	0	24 299 962

Immobilisations financières contrôlées

Clôture au 31 décembre 2018

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeur comptables	Valeur estimées	Valeur comptables	Valeur estimées
Immeubles	217 518 448	221 686 057	107 848 468	108 265 336
Dettes				
Autres actifs et passifs* (actifs et passifs d'exploitation)	14 892 653	- 472 098	13 974 440	11 361 063
TOTAL GÉNÉRAL	232 411 101	221 213 959	121 822 909	119 626 399

	SCI MARVEINE	SCI ELYSÉES CHÂLONS	SCI NANCY I	SCI NANCY II	SCI ROCK FORT	SCI TOUR PRISMA	Totaux
Année d'acquisition	2016	2016	2017	2017	2018	2018	
Pourcentage de détention	25,00%	8,40%	50,00%	50,00%	100,00%	23,06%	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Marseille	Châlons-en-Champagne	Centre Commercial Nancy St-Sébastien	Centre Commercial Nancy St-Sébastien	Issy-les-Moulineaux	Tour Prisma La Défense	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	Bureaux	
Surface en m ²	2 553	2 809	8 094	3 536	7 060	5 347	29 398
Coûts d'acquisition	42 256 965	5 591 906	75 994 287	11 341 535	63 017 011	50 099 111	248 300 815
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	98 300 000	66 800 000	148 600 000	25 935 000	57 200 000	204 000 000	600 835 000
Actif net réévalué (€)	25 881 774	5 551 102	73 088 197	13 107 511	56 695 527	46 889 848	221 213 959

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2018

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie

d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2018

			Zone géographique (1)	Surface en m ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2018	Prix de revient 2017
Paris	75008	40, avenue Hoche	P	657	2001	2 820 307		2 820 307	2 820 307
		32, avenue Georges V	P	310	2001	1 410 153		1 410 153	1 410 153
		91, rue de Miromesnil	P	670	2017	11 720 000		11 720 000	11 720 000
	75009	20bis, rue Lafayette	P	1 482	2001	5 945 512	710 607	6 656 119	6 051 863
	75010	68, rue d'Hauteville	P	1 579	2001	3 048 980	40 135	3 089 115	3 048 980
		5, rue Alexandre Parodi	P	1 266	2001	3 231 919	11 251	3 243 170	3 243 170
	75013	6/8, rue Eugène Oudiné	P	1 855	2002	4 324 500	288 696	4 613 196	4 549 968
	75015	204/206 rue de la Convention	P	585	2015	12 700 000		12 700 000	12 700 000
		128, avenue de Suffren	P	436	2001	2 225 756		2 225 756	2 225 756
75016	135, rue de la Pompe	P	524	2005	3 125 000	79 665	3 204 665	3 203 565	
75019	118/130, avenue Jean Jaurès	P	0	2001	25 000		25 000	25 000	
Vélizy-Villacoublay	78140	13, avenue Morane Saulnier	IDF			VENDU LE 2 AOÛT 2018		-	1 366 960
		13, avenue Morane Saulnier	IDF	5 119	2010	13 900 000		13 900 000	13 900 000
Jouy-en-Josas	78350	ZAC de Metz - 3, rue du Petit Robinson - Bât. E	IDF	900	2001	1 402 531	174 253	1 576 784	1 576 784
Les Ulis	91140	1, allée de Londres	IDF	257	2001	255 403		255 403	255 403
Boulogne-Billancourt	92100	74, rue du Château	IDF	850	2001	2 225 756		2 225 756	2 225 756
		Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni	IDF	1 174	2001	3 201 429	7 430	3 208 859	3 201 429
		40, rue Fanfan la Tulipe	IDF	3 415	2011	19 700 000		19 700 000	19 700 000
Montrouge	92120	55, avenue Aristide Briand - 5, rue Barbès	IDF	4 639	2012	20 506 000		20 506 000	20 506 000
Issy-les-Moulineaux	92130	205, rue Jean-Jacques Rousseau	IDF	1 721	2001	3 597 797	3 910	3 601 707	3 601 707
		35 rue Camilles Desmoulins	IDF	1 990	2016	9 500 000		9 500 000	9 500 000
		87/89, rue du Gouverneur Général Eboué	IDF	696	2001	2 576 388		2 576 388	2 576 388
Suresnes	92150	4, rue Marcel Monge	IDF	1 357	2001	3 014 679		3 014 679	3 014 679
		33, rue Benoît Malon	IDF	894	2001	1 463 511		1 463 511	1 463 511
		4 bis, rue des Bourets	IDF	2 401	2014	13 720 000		13 720 000	13 720 000
Neuilly-sur Seine	92200	182, avenue Charles de Gaulle	IDF	1 330	2002	5 472 208		5 472 208	5 472 208
		122, avenue Charles de Gaulle	IDF	610	2007	3 830 000		3 830 000	3 830 000
Bagneux	92220	52/58, avenue Aristide Briand	IDF			VENDU LE 7 SEPTEMBRE 2018		-	2 439 184
Malakoff	92240	60, rue Etienne Dolet	IDF	1 959	2001	3 544 440	348 350	3 892 790	3 892 790
Levallois-Perret	92300	26, rue Anatole France	IDF	1 631	2001	5 312 052	491 631	5 803 682	5 541 145
Le Plessis Robinson	92350	18-22, rue Edouard Herriot	IDF	2 746	2001	2 698 348	359 224	3 057 572	3 057 572
Courbevoie	92400	47/49, rue des Fauvelles	IDF	5 513	2012	16 575 000		16 575 000	16 575 000
Rueil-Malmaison	92500	21, avenue de Colmar	IDF	2 959	2011	14 335 000		14 335 000	14 335 000
Asnières	92600	163, quai du Docteur Dervaux	IDF	3 669	2010	18 590 000	32 976	18 622 976	18 590 680
Puteaux	92800	100/101, terrasse Boieldieu	IDF	1 235	2007	5 818 000	646 232	6 464 232	6 431 544
		20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8	IDF	2 595	2009	12 687 500		12 687 500	12 687 500
Montreuil - sous-Bois	93100	259, rue de Paris	IDF	1 484	2001	1 897 990	445 907	2 343 897	2 058 984
Noisy-le-Grand	93160	9/10, Porte de Neuilly	IDF	2 688	2001	4 680 185		4 680 185	4 680 185
		1/3, rue des Remparts	IDF	1 048	2001	1 295 817		1 295 817	1 295 817

(1) P : Paris - IDF : Île-de-France

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2018

			Zone géographique (1)	Surface en m ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2018	Prix de revient 2017
Bagnolet	93170	4/6, rue Sadi Carnot	IDF	1 792	2001	2 591 633	488 642	3 080 275	3 080 275
Cachan	94230	18, avenue Carnot	IDF	2 891	2001	5 107 042	21 038	5 128 080	5 128 080
Vallauris	06220	23, chemin de Saint Bernard	PR	698	2001	655 531		655 531	655 531
Marseille	13008	82, avenue de Hambourg	PR	3 010	2001	2 942 266	1 696 106	4 638 372	4 638 372
Aix-en-Provence	13100	ZAC de la Duranne - 155, rue Louis de Broglie	PR	990	2001	1 299 196	31 263	1 330 459	1 299 196
		1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2	PR	1 089	2001	1 474 369	10 280	1 484 649	1 484 649
Toulouse	31000	2, boulevard de Strasbourg	PR	908	2001	1 219 592		1 219 592	1 219 592
		Parc des Sept Deniers - 7							
		8, Chemin des Sept Deniers	PR	931	2001	800 357		800 357	800 357
		19, rue Alsace Lorraine	PR	681	2013	9 200 000		9 200 000	9 200 000
		12, rue Michel Labrousse - Bât. 7	PR	1 650	2001	1 646 449	99 460	1 745 909	1 745 909
		13, rue Paulin Talabot	PR	2 518	2001	2 103 796	16 706	2 120 503	2 103 796
Balma	31130	75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (2 ^{ème})	PR	1 611	2007	3 780 000	26 169	3 806 169	3 806 169
Toulouse-Labège	31670	ZAC de la Grande Borde- 12, Avenue de l'Occitane	PR	779	2001	472 592		472 592	472 592
Colomiers	31770	ZAC des Ramassiers	PR	4 125	2016	6 870 684	97 797	6 968 481	6 870 684
Bordeaux	33000	2, place Ravezies et rue Emile Counord	PR	6 015	2011	14 975 000		14 975 000	14 975 000
Nantes	44000	8, rue de la Garde	PR			VENDU LE 12 FÉVRIER 2018			- 434 480
		ZAC du Bois Briand - 3bis, rue d'Athènes	PR			VENDU LE 12 FÉVRIER 2018			- 533 572
Lille	59000	87, rue Nationale	PR			VENDU LE 18 AVRIL 2018			- 777 490
Villeneuve-d'Ascq	59650	27, allée du Chargement	PR	1 918	2001	1 875 123	476 262	2 351 385	2 351 385
		Technoparc des Prés - 33, allée Lavoisier	PR	615	2001	518 327		518 327	518 327
		Rue de l'Harmonie	PR	4 331	2015	9 200 000		9 200 000	9 200 000
Lyon	69003	59, boulevard Vivier Merle	PR	3 441	2001	3 582 552	529 552	4 112 104	4 144 118
		57, boulevard Vivier Merle	PR	3 435	2015	7 000 000		7 000 000	7 000 000
		20, rue de La Villette	PR	3 695	2006	12 720 202	181 196	12 901 398	12 722 496
Saint-Priest	69800	Parc Technologique de Lyon- 2, place Berthe Morisot - Bât. B3	PR	2 123	2007	4 778 143	13 841	4 791 984	4 791 984
		ZAC de Feuilly - 284, avenue Alexandre Borodine - Bât. A et B	PR	3 100	2008	7 000 000	234 002	7 234 002	7 000 000
TOTAL BUREAUX				116 590		344 190 015	7 562 578	351 752 593	355 449 038
Paris	75008	2, rue de la Pépinière	P	555	2014	8 000 000		8 000 000	8 000 000
	75015	66, boulevard du Montparnasse	P	142	2001	1 029 031		1 029 031	1 029 031
Mantes-la-Jolie	78200	23, rue Gambetta	IDF	3 125	2012	5 500 000		5 500 000	5 500 000
Carrières-sur-Seine	78420	11-21, avenue du Maréchal Juin	IDF	6 175	2007	17 000 000	16 492	17 016 492	17 016 492
Reims	51000	83 Rue de Vesle	PR	1 735	2016	6 000 000		6 000 000	6 000 000
Mulhouse	68100	Cour des Maréchaux	PR			VENDU LE 24 MAI 2018			- 4 764 032
		Cour des Maréchaux	PR	1 102	2001	3 749 862		3 749 862	
Rouen	76000	27, rue de la République	PR	259	2001	434 480		434 480	434 480
TOTAL COMMERCES				13 093		41 713 373	16 492	41 729 864	42 744 034
Marseille	13002	14/16 rue Trinquet	PR	4 941	2016	16 497 000		16 497 000	16 497 000
Aix-En-Provence	13100	Route de Galice	PR	2 974	2016	9 217 416		9 217 416	9 217 416
		24, Boulevard du Roi René	PR	1 734	2001	4 192 348		4 192 348	4 192 348
Morzine	74110	Lav Avoriaz	PR	6 543	2001	9 914 103	2 500 073	12 414 175	12 414 175
Lyon	69002	2/4 rue Jussieu	PR	4 280	2016	22 700 000		22 700 000	22 700 000
TOTAL COMPLEXES TOURISTIQUES HÔTELIERS				20 472		62 520 867	2 500 073	65 020 939	65 020 939
Villejuif	94800	24/32, avenue de l'Epi d'Or	IDF	5 173	2001	2 942 266	475 326	3 417 592	3 040 606
Mions	69780	ZA de la Pesselière - 1, rue de Vaucanson - Bât. A/B	PR	3 545	2005	3 080 000	51 521	3 131 521	3 131 521
		ZA de la Pesselière - 2, rue de Vaucanson - Bât. H	PR	1 247	2006	1 498 000		1 498 000	1 498 000
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ				9 965		7 520 266	526 847	8 047 113	7 670 127
Marseille	13003	Parc Habité Îlot 3BB - Quartier Euromed	PR	5 793	2017	7 293 777		7 293 777	2 075 454
Nice	06000	Rue René Cassin	PR	8 256	2017	14 553 900		14 553 900	5 812 400
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS				14 049		21 847 677		21 847 677	7 887 854
TOTAL GÉNÉRAL				174 169		477 792 197	10 605 989	488 398 186	478 771 993

(1) P : Paris - IDF : Île-de-France - PR : Province

Créances et dettes

Clôture au 31 décembre 2018 (en euros)

Créances			Dettes		
	31/12/2018	31/12/2017		31/12/2018	31/12/2017
Créances locataires	1 595 612	3 362 214	Emprunt	40 000 000	30 000 000
Charges locatives	1 663 907	1 909 910	Intérêts courus sur emprunt	121 969	64 371
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	6 104 111	5 983 066
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	3 259 519	5 272 123	DETTES FINANCIERES	46 226 080	36 047 437
Créances fiscales	1 102 656	1 994 504	Locataires créditeurs	1 590 067	1 461 273
Fournisseurs débiteurs	2 176 214	425 349	Provisions charges locatives	9 704 461	9 506 992
Syndics	13 785 667	13 888 132	Gérants	0	0
Autres débiteurs	19 194 339	31 190 927	Fournisseurs	2 069 405	1 104 855
			Dettes fiscales	393 806	523 769
AUTRES CRÉANCES	36 258 875	47 498 912	DETTES D'EXPLOITATION	13 757 739	12 596 889
Provisions pour locataires douteux	- 1 024 934	- 1 002 549	Autres dettes d'exploitation	7 357 497	6 766 961
			Associés	9 193 273	16 718 205
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	- 1 024 934	- 1 002 549	DETTES DIVERSES	16 550 769	23 485 165
TOTAL GÉNÉRAL	38 493 460	51 768 486	TOTAL GÉNÉRAL	76 534 589	72 129 491

État des provisions

Au 31 décembre 2018 (en euros)

Provisions	Au 31/12/2017	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2018
Provisions liées aux placements immobiliers						
Grosses réparations	2 263 834	49 000	61 831	970 982	125 431	1 180 253
Risques et charges	25 000	0	0	25 000	0	0
Créances douteuses	1 002 549	0	392 397	232 924	137 088	1 024 934
TOTAL	3 291 382	49 000	454 228	1 228 905	262 519	2 205 186

Provision pour gros entretien

Au 31 décembre 2018 (en euros)

Montant provision au 01/01/2018	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotation		Reprise		Montant provision 2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2018	
2 263 834	49 000	0	61 831		1 096 413	1 180 253
		61 831		1 096 413		

Dépenses prévisionnelles	Montant provision au 01/01/2018	Montant provision au 31/12/2018
sur N+1	1 121 413	0
sur N+2	374 137	710 000
sur N+3	555 865	131 874
sur N+4	130 000	36 410
sur N+5	82 419	208 945
sur N+6	0	93 024
TOTAL	2 263 834	1 180 253

Ventilation des charges

	2018	2017
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES en euros		
Impôts & taxes non récupérables	892 492	999 127
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	1 076 430	534 622
Charges non récupérables	1 419 267	1 960 727
Pertes sur créances irrécouvrables	148 659	379 908
Dotations pour créances douteuses	392 397	649 263
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	3 929 245	4 523 646
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES en euros		
Impôts & taxes diverses	3 450 486	3 613 806
Charges immobilières refacturables	4 762 649	3 552 217
Autres charges refacturables	93 954	96 079
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	8 307 088	7 262 102
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Honoraires Commissaires aux comptes	29 980	25 364
Honoraires Notaires	3 460 031	1 306 950
Honoraires Dépositaire	3 151	30 000
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	402	50
Frais d'acquisition des immeubles	35 160	2 029 517
Frais de cession des immeubles	159 750	0
Autres frais	171 540	222 728
Contribution Economique Territoriales	423 067	300 648
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	4 283 080	3 915 257
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	30 000	18 294
Charges diverses	4	2
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	30 004	18 296
VENTILATION DES COMMISSIONS		
Commissions Gestion Immobilière	3 291 989	3 096 206
Commissions Gestion Administrative	203 037	89 723
Commissions sur arbitrages	214 517	246 500
Commissions de souscription	20 277 578	15 968 615
TOTAL DES COMMISSIONS	23 987 121	19 401 044

Commissions de gestion indirectes en quote-part supportées via les participations financières : 476 957€.

Décomposition des emprunts

Clôture au 31 décembre 2018 (en euros)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunt à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	40 000 000	-	-	40 000 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	40 000 000	-	-	40 000 000
Total	40 000 000	-	-	40 000 000

Ventilation par nature d'actifs	Exercice 2018	Exercice 2017
Emprunts immobiliers	40 000 000	30 000 000,00
Autres emprunts	-	-
Total	40 000 000	30 000 000,00

Financement 2018

(en euros)

Au 31/12/2018, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale	50 000 000,00 €
Montant tiré au 31/12/2018	40 000 000,00 €
Intérêts sur tirage	311 041,67 €
Commissions de non-utilisation	180 583,35 €
Etalement du CAP	174 428,56 €
Intérêts Swap	- €
Facilité de caisse	- €

Engagements hors bilan 2018

(en euros)

	31/12/2018	31/12/2017
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesse de vente	4 820 000	2 264 000
sommes à verser sur VEFA	27 485 201	41 928 686
Engagements reçus		
Ligne de crédit non tirée	10 000 000	20 000 000
Facilités de caisse	20 000 000	20 000 000
SWAP		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	4 283 985	3 238 700

LES AUTRES INFORMATIONS



ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
Revenus										
- Recettes locatives brutes	25,75	93,20%	25,60	81,92%	23,03	64,81%	21,11	62,42%	20,27	60,22%
- Produits financiers avant P.L.	0,01	0,04%	0,02	0,06%	0,12	0,36%	0,15	0,43%	0,33	0,98%
- Produits divers	1,87	6,76%	5,63	18,01%	12,37	34,83%	12,56	37,15%	13,07	38,82%
TOTAL	27,63	100,00%	31,25	100,00%	35,53	100,00%	33,81	100,00%	33,66	100,00%
Charges										
- Commissions de gestion	2,56	9,27%	2,52	8,05%	10,49	29,53%	12,38	36,62%	12,98	38,56%
- Autres frais de gestion	1,35	4,89%	1,73	5,53%	4,67	13,15%	2,84	8,41%	2,70	8,02%
- Entretien du Patrimoine	1,82	6,59%	0,71	2,29%	2,85	8,02%	0,43	1,27%	0,63	1,86%
- Charges locatives non récupérables	3,15	11,39%	6,90	22,09%	1,42	4,00%	2,13	6,30%	1,33	3,96%
Sous-total charges externes	8,88	32,14%	11,86	37,96%	19,44	54,71%	17,78	52,60%	17,63	52,39%
Amortissements nets										
- Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes										
- Pour travaux	-0,24	-0,87%	0,71	2,28%	-1,26	-3,55%	-0,46	-1,37%	-0,57	-1,70%
- Autres	0,22	0,80%	-0,23	-0,73%	0,08	0,23%	0,12	0,35%	0,01	0,04%
Sous-total charges internes	-0,02	-0,07%	0,48	1,54%	-1,18	-3,33%	-0,34	-1,02%	-0,56	-1,67%
TOTAL DES CHARGES	8,86	32,07%	12,34	39,51%	18,26	51,38%	17,45	51,58%	17,08	50,72%
RÉSULTAT COURANT	18,77	67,93%	18,91	60,49%	17,27	48,61%	16,37	48,44%	16,58	49,27%
- Variation du report à nouveau	-1,23	-4,46%	0,91	2,91%	-0,76	-2,14%	0,92	2,72%	2,54	7,57%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	20,00	72,39%	18,00	57,59%	18,00	50,69%	15,45	45,70%	14,04	41,71%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	20,00	72,39%	18,00	57,59%	18,00	50,69%	15,45	45,70%	14,04	41,71%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, 1 155 453 parts pour l'exercice 2014, 1 190 597 parts pour l'exercice 2015, 1 354 265 parts pour l'exercice 2016, 1 566 882 parts pour l'exercice 2017 et 1 848 150 parts pour l'exercice 2018.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPENNE AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE

AEW Ciloger dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5% de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Au 31 décembre 2018, la SCPI LAFFITTE PIERRE est en phase de forte collecte ce qui limite le risque de décollecte massive. Les actifs considérés comme non liquides représentent 100% de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

La SCPI LAFFITTE PIERRE investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW Ciloger sont les suivants :

Rémunérations fixes 2018 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 417 032 €.

Rémunérations variables acquises au titre de 2018 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 545 228 €.

L'effectif total en 2018 était de 267 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW Ciloger et /ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2018, à 46 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2018 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 237 926 €.
- Autres personnels identifiés : 2 819 783 €.

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

EFFET DE LEVIER

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition.

- **La méthode dite « brute »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.
- **La méthode dite de « l'engagement »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

Levier selon Méthode Brute	=	104%
Levier selon Méthode Engagement	=	105%

EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers des SCPI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- expert en évaluation : CUSHMAN & WAKEFIELD ;
- responsabilité à hauteur de 1 500 000 €.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW Ciloger



La gérance de la SCPI LAFFITTE PIERRE est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW Ciloger. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégués.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW Ciloger.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW Ciloger.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 26 JUIN 2019

Mesdames, Messieurs,

Agissant dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de LAFFITTE PIERRE clos le 31 décembre 2018.

Depuis le début de l'exercice 2018, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et octobre 2018, mars 2019) afin d'examiner l'activité de la société.

La dernière réunion, en date du 15 mars 2019, avait pour objet de préparer cette Assemblée générale.

Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a fourni toutes les informations et explications nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

COLLECTE DE CAPITAUX

À l'échelon national, les SCPI d'immobilier d'entreprise ont enregistré une collecte nette de 5 Mds€ après avoir enregistré un plus haut en 2017 (6,1 Mds€).

Cette baisse de la collecte nette peut être qualifiée de salubre compte tenu des possibilités d'investissement dans les actifs immobiliers qui peuvent être limitées.

LAFFITTE PIERRE n'a pas échappé à cette tendance, dans une moindre mesure, puisque compte tenu des retraits de parts (associés qui ont vendu leurs parts), la collecte nette de notre SCPI s'élève à 140,2 M€ en 2018 contre 150,5 M€ en 2017 (- 7%)

Ce montant place notre SCPI au 5ème rang national des SCPI de bureaux.

La rémunération de la société de gestion au titre de l'augmentation du capital s'établit en 2018 à 20 277 578 €.

Au 31 décembre 2018, les capitaux collectés par LAFFITTE PIERRE depuis l'origine s'élèvent à 799 843 010 €, pour une capitalisation au prix de souscription en vigueur de 943,2 M€.

Nous avons rappelé à la société de gestion, la nécessité de réduire la collecte qui, vu son importance, a pour conséquence une dilution du dividende vu le contexte de compétition dans lequel se trouve les SCPI pour acquérir des biens de qualité présentant des rendements convenables.

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La politique d'arbitrage menée maintenant depuis plusieurs années s'est poursuivie au cours de l'année 2018. La société de gestion nous a systématiquement tenus informés des cessions engagées.

Conformément aux autorisations obtenues en Assemblée générale des associés, 7 actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été cédés au cours de l'exercice 2018 pour un montant total de 8,3 M€. L'ensemble de ces opérations fait ressortir une plus-value nette globale de 1 321 030 € (après une commission d'arbitrage de 214 517 € versée à la société de gestion).

Par ailleurs, nous prenons acte d'une part de la poursuite du programme des cessions qui vise à saisir des opportunités et adapter le patrimoine, et d'autre part de la distribution de plus-values proposée pour compléter les produits d'exploitation courants, au regard des perspectives d'arbitrage et de la réserve de plus-values d'ores et déjà constituée (5,46 € par part au 31 décembre 2018).

Parallèlement, dans un contexte de compétition toujours vive entre les acteurs du marché de l'investissement immobilier, LAFFITTE PIERRE a renforcé la diversification de son patrimoine avec deux investissements de qualité négociés pour un montant total proche de 113 M€.

Notre SCPI a ainsi acquis :

- un immeuble de bureau au cœur du quartier tertiaire d'Issy-les-Moulineaux (92), à proximité immédiate de Paris, pour un montant de 63 M€ ;
- une quote-part significative de 23% dans la Tour Prisma situé dans le quartier d'affaires de La Défense (92), pour un montant de 50 M€.

À noter que ces deux acquisitions bénéficient chacune de certifications environnementales internationales.

Les caractéristiques détaillées de ces investissements nous ont été présentées par la société de gestion.

Nous avons par ailleurs rappelé à la société de gestion, la nécessité de garder les proportions de localisation entre Paris, la région parisienne et la province telles qu'elles apparaissent dans notre SCPI dite à caractère diversifié.

Compte tenu des cessions d'actifs précitées et des investissements de l'exercice, notre SCPI présente en fin d'année un surinvestissement de 9,3 M€ (37 M€ si l'on compte les sommes encore à verser sur les 2 actifs en construction acquis en 2017).

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

VALEURS DU PATRIMOINE

À l'occasion du Conseil de Surveillance du 15 mars 2019, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2018 par CUSHMAN & WAKEFIELD ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion, servant, à compter de leur publication, de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts.

Nous relevons que les valeurs de réalisation et de reconstitution, au 31 décembre 2018, sont en progression, s'établissant respectivement par part à 390,93 € (+ 3,72% par rapport au 31/12/2017) et 462,54 € (+ 3,52% par rapport au 31/12/2017).

Cette hausse substantielle s'explique principalement par la performance significative de notre patrimoine en matière de valorisation. Il s'est apprécié en 2018, selon l'expertise, de 5,6% à périmètre constant et représente 845 M€.

GESTION IMMOBILIÈRE

Votre conseil s'est attaché à surveiller l'évolution de la gestion du patrimoine immobilier de notre société.

La société de gestion nous a, ainsi, fait part des décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que des modifications apportées à la situation locative des immeubles.

Nous constatons avec satisfaction que le taux d'occupation financier du patrimoine en fin d'exercice ressortait au 31 décembre 2018 à 89,94%, s'inscrivant en nette hausse par rapport à la fin de l'exercice antérieur (86,49%).

En moyenne annuelle, le taux d'occupation financier est de 87,95%. Nous suivons particulièrement les efforts entrepris par la société de gestion en vue d'améliorer le taux d'occupation de notre patrimoine, afin de retrouver au moins le niveau des années antérieures proche de 90%.

Nous avons bien noté que les clauses d'indexation des loyers ont été appliquées et que, malgré l'engagement de quelques procédures de recouvrement, l'encaissement des loyers s'est effectué pour l'essentiel dans des délais normaux.

Nous constatons à cet égard que la provision pour créances douteuses a légèrement augmenté de 22 K€. La dotation annuelle représente 1,3% des loyers facturés en 2018 contre 2,10% au titre de l'exercice précédent. Nous avons toutefois rappelé à la société de gestion l'attention permanente qu'il convient de porter aux impayés et au suivi attentif des contentieux.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 81 028 € de travaux pour gros entretien ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 1 076 430 €.

Notre société a provisionné au titre de la provision pour gros entretien (anciennement provision pour grosses réparations) la somme de 61 831 € sur l'exercice clos le 31 décembre 2018, et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

Après dotation et reprise au titre de l'exercice 2018, la provision pour gros entretien s'établit à 1 180 253 € au terme de ce dernier contre 2 263 834 € au 31/12/2017.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Les comptes sociaux de LAFFITTE PIERRE qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux Comptes, ont été examinés comme les années précédentes par votre conseil.

Le résultat de l'exercice 2018 s'établit à 30 663 679 € soit 16,58 € par part de pleine jouissance au 31/12/2018 contre 25 648 005 € et 16,37 € par part de pleine jouissance au 31/12/2017.

Sur ce point, nous avons également insisté, en demandant à la société de gestion de tout mettre en œuvre pour remonter le résultat par part.

La proposition de distribution des produits ci-dessus s'établit à 14,04 € par part, avec une mise en report à nouveau de 2,54 € par part. Le report à nouveau, à l'issue de ladite distribution, s'établira donc à 4,52 € par part, soit 2 € de plus qu'en début d'année.

Par ailleurs, le montant des plus-values réparti au cours de l'exercice ressort à 2,50 € par part. En tenant compte de ce dernier chiffre, 16,54 € ont ainsi été versés aux associés au titre de l'exercice 2018 (17,45 € en 2017 intégrant une distribution de plus-value de 2 €).

Le Conseil de surveillance a pris acte de cette proposition de distribution, et souhaite que la société de gestion mette tout en œuvre pour l'améliorer.

La rémunération perçue par la société de gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a atteint 3 495 026 € HT, soit 9% des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.



CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de surveillance est de 15.

Il convient de relever que les mandats des 7 membres du Conseil de surveillance suivants arrivent à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2018 :

- Monsieur Martial FOUQUES
- SCI BPJC, représentée par Monsieur BONFIL-PRAIRE
- Monsieur Jérôme JUDLIN
- Monsieur Serge BLANC
- SPIRICA, représentée par Monsieur COLLIGNON
- Monsieur Pierre BRONDINO
- Monsieur Hugues DELAFONTAINE

Ces membres ont fait part de leur souhait d'être à nouveau candidat à un poste au Conseil de surveillance.

Nous vous précisons que 7 postes sont à pourvoir.

EXTENSION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT DE LA SCPI

Nous avons été pleinement informés de la proposition faite par la société de gestion d'étendre, dans le cadre d'une Assemblée générale extraordinaire, la stratégie d'investissement telle que mentionnée dans les statuts et la note d'information de la SCPI.

Il nous est proposé d'autoriser la société de gestion à étendre la stratégie d'investissement de la SCPI à l'acquisition d'actifs immobiliers situés en zone euro exclusivement, et dans la limite de 50% maximum de la valeur du patrimoine pour les immeubles situés hors de France.

Cette extension à la zone euro nous semble pertinente afin de permettre à la société de gestion de saisir des opportunités d'investissements, qui auront pour but de continuer notre diversification immobilière et de satisfaire l'emploi des fonds collectés

Elle fait l'objet des résolutions N°17 et N°18 qui vous sont soumises, qui modifient en conséquence l'article 2 des statuts de notre SCPI ainsi que sa note d'information.

Par ailleurs, dans un souci de meilleure lisibilité, il nous est proposé de supprimer la mention portant sur la commission d'arbitrage de 1,25% HT en cas d'utilisation du produit des arbitrages dans le seul but de remboursement d'un crédit bancaire. C'est l'objet de la résolution N°16 qui modifie en conséquence l'article 21 des statuts de notre SCPI.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

D'une manière générale, les documents qui vous sont présentés n'appellent aucun autre commentaire particulier de notre part, quant à leur régularité.

Compte tenu de ce qui précède, nous vous invitons à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Pour le Conseil de surveillance

Jean-Philippe RICHON

Président du Conseil de surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'Assemblée générale

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société LAFFITTE PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « 2. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de leur sincérité ni de leur concordance avec les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société. Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 7 juin 2019

Le Commissaire aux comptes

KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'Assemblée générale

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion AEW Ciloger

Conformément à l'article 21 des statuts, votre S.C.P.I. verse à la société de gestion AEW Ciloger les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 10,7711% toutes taxes comprises du prix de souscription, prime d'émission incluse, pour la prospection et la collecte des capitaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements. Cette commission de souscription est destinée :
 - à hauteur de 8,671% toutes taxes incluses (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
 - à hauteur de 1,25% hors taxes, soumis à TVA, soit 1,50% toutes taxes comprises à la recherche des investissements. Au titre de l'exercice 2018, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de souscription de 20 277 578 €, prélevée sur la prime d'émission.
- Une commission de gestion, fixée à 9% hors taxes des produits locatifs hors taxes encaissés, et des produits financiers nets encaissés (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales), pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la S.C.P.I. et des sociétés dans lesquelles la S.C.P.I. détient une participation, le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices. Au titre de l'exercice 2018, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 3 489 977 €.
- Une commission de cession d'actifs immobiliers, fixée à 2,5% hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage serait fixé à 1,25% hors taxes. Au titre de l'exercice 2018, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de cession d'actifs immobiliers de 214 517 €.

- Une commission de cession de parts s'établissant comme suit :
 - pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la société de gestion percevra une somme forfaitaire de 91,16 € toutes taxes incluses (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts) (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers – la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur ;
 - pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 6,578% toutes taxes incluses du montant de l'acquisition (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts).
Au titre de l'exercice 2018, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de charges relatives à la commission de cession de parts.

En date du 15 décembre 2015, une convention de gestion d'indivision a été signée entre votre S.C.P.I. et la société de gestion AEW Europe. Cette convention prévoit la facturation d'honoraires de gestion pour l'immeuble « Hôtel du Roi René » situé à Aix-en-Provence et détenu en indivision avec les S.C.P.I. Edissimmo et Elysées Pierre.

Au titre de l'exercice 2018, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de ladite indivision de 5 049 €.

Conformément aux décisions de l'Assemblée générale du 14 juin 2017, vous avez autorisé la société de gestion AEW Ciloger, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, à :

- Contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux, donner toutes sûretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la S.C.P.I. au bénéfice des banques prêteuses, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la S.C.P.I., aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25% du capital social de la S.C.P.I. LAFFITTE PIERRE.

Ainsi une commission d'investissement, fixée à 2,5% hors taxes de la fraction du crédit utilisé pour financer l'acquisition des actifs immobiliers, pourra être perçue par la société de gestion. Toutefois, dans l'éventualité où l'emprunt serait utilisé en vue de refinancer une ligne de crédit précédemment souscrite, la société de gestion ne percevra aucune commission.

Au titre de l'exercice 2018, aucune commission d'investissement n'a été comptabilisée.

Paris-La Défense, le 7 juin 2019

Le Commissaire aux comptes

KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 26 JUIN 2019

ORDRE DU JOUR

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

1. Lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes, et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2018
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices
3. Prélèvement sur la prime d'émission
4. Distribution au titre des plus-values immobilières
5. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.
6. Approbation de la valeur comptable déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice
7. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice
8. Présentation de la valeur de reconstitution, déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice
9. Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2018
10. Quitus à la société de gestion
11. Autorisation donnée à la société de gestion de céder des éléments du patrimoine
12. Suppression de la commission d'investissement de 2,5% HT de la fraction du crédit utilisée pour financer l'acquisition d'actifs immobiliers autorisée lors de l'AGO du 14 juin 2017
13. Nomination de membres du Conseil de surveillance
14. Renouvellement du mandat du Commissaire aux comptes titulaire
15. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

16. Modification de l'article 21 des statuts en vue de supprimer la commission d'arbitrage de 1,25% HT prévue en cas d'utilisation du produit des arbitrages pour rembourser le crédit
17. Modification de l'article 2 des statuts en vue de l'extension de l'objet social de la société
18. Autorisation donnée à la société de gestion en vue de la modification de la stratégie d'investissement et de la mise à jour corrélative de la note d'information

LES RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2018..

Deuxième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 30 663 679,15 € telles qu'elles lui sont proposées par la société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 35 865 847,06 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 4 146 993,03 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 1 055 174,88 € conformément à l'article 8 des statuts, elle convient de répartir aux associés une somme de 25 948 027,17 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 9 917 819,89 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 16,54 €.

Troisième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires et conformément à l'article 8 des statuts de la SCPI, autorise la société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2019, d'un montant de 4,52 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2018.

Quatrième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, décide de répartir entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 2,50 euros par part en pleine jouissance, prélevé sur le compte plus-values.

Conformément à l'article 41 des statuts de la SCPI, il sera le cas échéant prélevé sur ladite distribution effectuée auprès des associés relevant de l'impôt sur le revenu le montant d'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI pour une part détenue par un associé relevant de l'impôt sur le revenu, au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI.

Cette distribution sera versée, pour les parts en jouissance à la date de la distribution, aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, sauf disposition contraire prévue entre les parties et portée à la connaissance de la société de gestion.

Cette distribution sera mise en paiement au cours du deuxième semestre 2019.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Sixième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 731 849 019 €, soit 333,66 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 857 478 743 € soit 390,93 € pour une part.

Huitième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 1 014 546 078 € soit 462,54 € pour une part.

Neuvième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, sur proposition de la société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2018 à la somme de 504 487 980 €.

Dixième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Onzième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires autorise, la société de gestion à céder des éléments du patrimoine immobilier, y compris lot par lot, dans les conditions fixées par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier et par les statuts.

À ce titre, la société de gestion percevra un honoraire d'arbitrage conformément à l'article 21 des statuts.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

Douzième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, décide de supprimer la commission d'investissement de 2,5% HT de la fraction du crédit utilisée pour financer l'acquisition d'actifs immobiliers telle qu'adoptée par l'Assemblée générale de la SCPI du 14 juin 2017 dans sa 12^{ème} résolution.

L'Assemblée générale confirme et maintient en tant que de besoin l'autorisation de principe donnée à la société de gestion par ladite Assemblée générale de la SCPI du 14 juin 2017 et expirant à l'issue de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021, afin de :

- contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux,
- donner toutes suretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la SCPI au bénéfice des banques prêteuses,
- assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI,

aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25% du capital social de la SCPI LAFFITTE PIERRE.

Treizième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 7), décide, de nommer en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, les 7 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non Élu
Monsieur Martial FOUQUES (R)			
SCI BPEC, représentée par Monsieur BONFIL-PRAIRE (R)			
Monsieur Jérôme JUDLIN (R)			
Monsieur Serge BLANC (R)			
SPIRICA, représentée par Monsieur COLLIGNON (R)			
Monsieur Pierre BRONDINO (R)			
Monsieur Hugues DELAFONTAINE (R)			
Monsieur Bruno NEREGOWSKI (C)			
Monsieur Patrick SCHATZ (C)			
Monsieur Pascal ZINGILE (C)			

(R) Candidat en renouvellement (C) Nouvelle candidature

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Quatorzième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de KPMG SA représentée par M. Pascal LAGAND en qualité de Commissaire aux comptes titulaire. Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

Quinzième résolution

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Seizième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer la commission d'arbitrage de 1,25% HT prévue en cas d'utilisation du produit des arbitrages pour rembourser le crédit.

Par conséquent, l'article 21 des statuts de la Société est modifié comme suit :

« ARTICLE 21 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :
(...)

- pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixée à 2,5% HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Cette commission sera facturée à la société ou aux sociétés dans lesquelles la société détient une participation le cas échéant par la société de gestion et prélevée par la société de gestion à la date de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la société, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la société.

~~Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage serait fixé à 1,25% HT.~~

(...)

L'Assemblée générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la société de gestion afin de mettre à jour corrélativement la note d'information de la SCPI.

Dix-septième résolution

L'Assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion et du Conseil de surveillance et statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales extraordinaires, décide d'étendre l'objet social de la société afin de lui permettre d'exercer son activité de gestion d'un patrimoine locatif en France comme à l'étranger. En conséquence, l'article 2 des statuts de la société est modifié comme suit :

« ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet en France et à l'étranger dans les conditions prévues par la note d'information :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; (...)

Les autres dispositions de l'article 2 demeurant inchangées

Dix-huitième résolution

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée générale, connaissance prise des rapports de la société de gestion et du Conseil de surveillance ainsi que de la note d'information de la SCPI, et statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales extraordinaires, décide, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information conformément à l'article 422-223 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, d'autoriser la société de gestion à étendre la stratégie d'investissement de la SCPI à l'acquisition d'actifs immobiliers situés en zone euro exclusivement, et dans la limite de 50% maximum de la valeur du patrimoine pour les immeubles situés hors de France et à apporter en conséquence toutes modifications nécessaires à la note d'information de la SCPI.

Crédits photos : Olivier Boucherat - Clan d'œil, AEW Ciloger.
Conception-réalisation : **Apaloza**
Mai 2019



LAFFITTE PIERRE

**Société Civile de Placement Immobilier
au 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 SCPI n° 18-14 en date du 20/07/2018.

AEW Ciloger

Société de gestion de portefeuille

Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux -75008 PARIS
Tél. : 01 78 40 33 03
service-clients@eu.aew.com
www.aewciloger.com