

SCPI LAFFITTE PIERRE

2
SEMESTRE 2021

BULLETIN SEMESTRIEL N° 2 – ANALYSE : 1^{ER} JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2021 – VALIDITÉ : 1^{ER} SEMESTRE 2022

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Dans le cadre d'une croissance maîtrisée, les capitaux collectés de LAFFITTE PIERRE ont augmenté de 1 % en 2021, soit un montant net de souscriptions de 10 M€. À la fin de l'exercice, aucune part n'est en attente de retrait.

Durant l'année, votre SCPI a initié sa diversification européenne en concrétisant 2 participations dans une SCI détenant des bureaux en Allemagne, à Cologne et Brême, pour un montant total avoisinant 40 M€ (voir bulletin du 1^{er} semestre). Durant le second semestre, si deux actifs vacants n'offrant pas de perspective favorable ont été arbitrés pour 1,32 M€, aucun investissement n'a été opéré. LAFFITTE PIERRE est toujours néanmoins en situation de net surinvestissement à la fin de l'année, à hauteur de 36,5 M€ (voir rubrique «À la une»).

Au 31 décembre 2021, le patrimoine de votre SCPI est réparti sur 74 sites différents sur 2 pays, totalisant près de 217 500 m², et compte 481 baux. L'expertise immobilière valorise le patrimoine à 1,02 Md€ (contre 950 M€ à la clôture de l'exercice précédent).

Les équipes d'AEW ont continué à mener des négociations avec des locataires pérennes pour votre SCPI, et l'activité locative est restée très active, avec près de 29 300 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2021 (dont 12 800 m² au second semestre). Ont ainsi été concrétisés, 23 300 m² de nouveaux baux et 6 000 m² de renouvellements. L'activité locative de l'année 2021 fait ressortir un solde positif proche de 600 m² entre les libérations (22 700 m²), et les relocations (23 300 m²). Le taux d'occupation financier annuel s'établit pour 2021 à 90,06 %, en progression par rapport à 2020 (89,30 %). Le taux d'encaissement des loyers du 4^e trimestre 2021, calculés début janvier 2022, avoisine 96 %.

Le revenu brut courant distribué au titre des 3^e et 4^e trimestres a été fixé à 3,75 € par part, contre 3,45 € pour les deux premiers trimestres. La distribution annuelle nette 2021 est donc de 15,90 € par part (y compris 1,50 € de plus-value distribuée en juillet 2021). Sur la base de cette dernière et du prix de souscription au 1^{er} janvier 2021, le taux de distribution 2021 s'établit ainsi à 3,53 %. Compte tenu de l'objectif de distribution, le taux de distribution 2022, tenant compte des impôts sur les revenus fonciers de source étrangère payés par la SCPI et déduits des acomptes versés aux associés, est prévu à 3,75 % à prix de souscription inchangé.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



Conjoncture immobilière

Dans un contexte sanitaire et économique où les investisseurs continuent de se montrer attentistes, le volume des investissements en immobilier d'entreprise a atteint près de 25 Mds€ sur l'année 2021, en baisse de 20 % sur un an et inférieur à la moyenne des cinq années précédentes (31 Mds €). Néanmoins, le dernier trimestre plus dynamique semble annoncer un bon début d'année 2022.

L'investissement en bureaux reste majoritaire avec 60 % des volumes investis. Le commerce, en recul de 29 % sur 2021, représente 12 % des volumes investis. Quant au marché industriel et logistique, il enregistre une année record avec 6,6 Mds d'euros, soit 26 % des volumes d'investissements totaux.

Les taux de rendements immobiliers «prime» se sont stabilisés sur l'ensemble des marchés (Bureaux Paris QCA : 2,60-3,75 % ; Bureaux Régions : 3,50-7,35 % ; pieds d'immeubles commerces Paris : 3,05 %-5,50 % ; centres commerciaux : 4,50 %-9,00 %), excepté les bureaux à La Défense (4,20 %-6,00 %) et les Retail Parks (5,25 %-7 %) où ils se sont légèrement contractés.

Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisés en Île-de-France pour l'année 2021 sont en hausse de 17 % par rapport à 2020, avec un dernier trimestre particulièrement actif. Au cours du 2^e semestre 2021, les taux de vacance restent relativement stables en Île-de-France (7,7 %), avec toutefois des disparités géographiques (3,5 % à Paris intra muros et 14 % à La Défense). Les mesures d'accompagnement atteignant 24,4 % en moyenne en Île-de-France sont en baisse en 2^e couronne. Les loyers prime parisiens continuent d'augmenter (QCA parisien 930 €/m²/an) alors qu'ils se stabilisent sur la plupart des autres marchés.

Dans le secteur des commerces, 3 Mds€ ont été investis sur l'année 2021, un volume en baisse de 34 % par rapport au niveau de 2020. Les fonds immobiliers et les SCPI restent toujours les premiers investisseurs avec 68 % de ce montant. Le commerce de périphérie se démarque avec 1,4 Mds€ investis, montant supérieur de près de 8 % à la moyenne des 5 dernières années. Les taux de rendements sont restés stables pour les pieds d'immeubles (3,05 %) et les centres commerciaux (4,5 %).

Les loyers prime des pieds d'immeubles se sont contractés sur 2021 (Paris 10 080 €/m²/an ; Lyon 1 575 €/m²/an ; Nice 1 417 €/m²/an ; Lille 1 197 €/m²/an – sauf à Marseille, stables à 756 €/m²/an). Les loyers prime des centres commerciaux sont relativement stables, sauf à Paris et Lyon où ils consolident, mais restent sensibles à la performance des centres.



L'essentiel au 31/12/2021

19 626 associés
2 638 963 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :
450,00 €

VALEUR DE RÉALISATION 2020
976 617 982 € (373,23 €/part)

CAPITALISATION
1 187 533 350 € au prix de souscription

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
91,18 % (trimestriel)

DISTRIBUTION 2021

15,90 €/part
(Avant impositions sur les revenus fonciers de source étrangère)

15,90 €/part
(Après impositions sur les revenus fonciers de source étrangère)

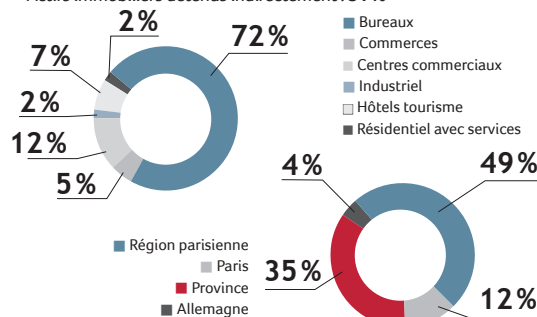
TAUX DE DISTRIBUTION 2021
3,53 %
(Avant impositions sur les revenus fonciers de source française ou étrangère)

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2022
3,75 %
(Avant impositions sur les revenus fonciers de source française ou étrangère)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 69 %

Actifs immobiliers détenus indirectement : 31 %



Société de gestion

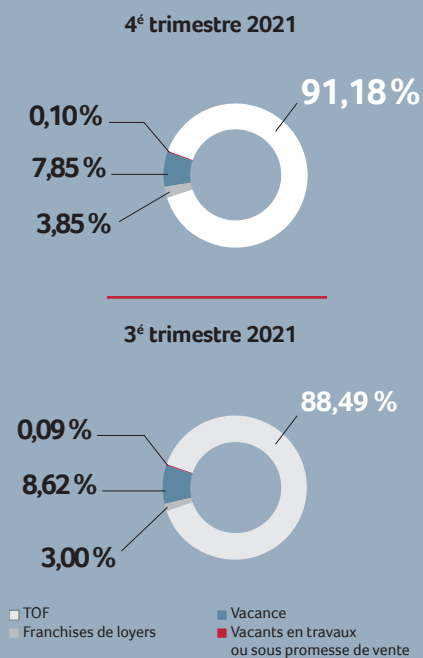


Évolution du capital

	1 ^{er} semestre 2021	2 ^e semestre 2021
Nombre d'associés	18 876	19 626
Nombre de parts	2 627 270	2 638 963
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	76 115	72 480
Souscriptions compensées par des retraits	65 533	60 787
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	604 272 100	606 961 490
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	990 207 250	995 469 100

Évolution du patrimoine

● Taux d'occupation financier



● Arbitrages

- Paris (15^e) – 66, boulevard du Montparnasse : commerce (Centre commercial Maine Montparnasse) acquis en 2001 – 142 m² vacants – Prix de cession : **0,65 M€**
- Toulouse (31) – 12, avenue de l'Occitane : bureaux acquis en 2001 – 779 m² vacants – Prix de cession : **0,68 M€**

● Investissements

- Néant

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 7 645 m²

Paris (13 ^e) :	1 302 m ²
Marseille (13) :	83 m ²
Issy-les-Moulineaux (92) :	1 234 m ²
Levallois-Perret (92) :	198 m ²
Neuilly-sur-Seine (92) :	270 m ²
Villejuif (94) :	816 m ²
Toulouse (31) :	544 m ²
Boulogne (92) :	185 m ²
Châlons-en-Champagne (51) :	193 m ²
Nancy (54) :	1 004 m ²
Nice (06) :	1 166 m ²
Mulhouse (68) :	73 m ²
Lyon (69) :	444 m ²
Allemagne :	133 m ²

● Taux d'occupation physique

89,27% (trimestriel)
Surface totale du patrimoine : 217 477 m²
Surfaces vacantes : 22 914 m²

◆ Libérations : 9 186 m²

Paris (13 ^e) :	1 573 m ²
Paris (10 ^e) :	154 m ²
Boulogne (92) :	345 m ²
Courbevoie La Défense (92) :	1 353 m ²
Levallois-Perret (92) :	654 m ²
Neuilly-sur-Seine (92) :	180 m ²
Suresnes (92) :	15 m ²
Bagnolet (93) :	61 m ²
Montreuil (93) :	385 m ²
Villejuif (94) :	1 363 m ²
Marseille (13) :	16 m ²
Toulouse (31) :	467 m ²
Bordeaux (33) :	1 366 m ²
Châlons-en-Champagne (51) :	237 m ²
Nancy (54) :	712 m ²
Mulhouse (68) :	21 m ²
Lyon (69) :	284 m ²

Par ailleurs, 13 baux portant sur 5 161 m² sur 8 sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2021, calculés mi-janvier 2022, s'établissent respectivement à 97,56% et 95,50%.

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2021 s'est établi à -4,36% contre 3,29% au 31/12/2020. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers

actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2021	2 ^e trimestre 2021	3 ^e trimestre 2021	4 ^e trimestre 2021
Acompte mis en paiement le	28/04/2021	29/07/2021	27/10/2021	30/01/2022
Acompte par part ⁽¹⁾	3,45 €	4,95 € ⁽⁴⁾	3,75 €	3,75 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	3,45 €	4,95 € ⁽⁴⁾	3,75 €	3,74 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	3,45 €	4,95 € ⁽⁴⁾	3,75 €	3,73 €

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers de source étrangère payé par la SCPI est déduit des acomptes versés aux associés.

(2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%.

(3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.

(4) Dont versement de 1,50 € de plus-values aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées. Ce montant est susceptible d'être ajusté en fonction d'éléments tels que des mouvements de parts sur l'année, ... et peut être différent pour chaque associé.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} juillet 2021 (souscription effectuée avant le 1^{er} février 2021) ou au 1^{er} octobre 2021 (souscription effectuée avant le 1^{er} mai 2021), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

Pour calculer le montant de vos revenus, il suffit de multiplier le montant de l'acompte (selon l'option au prélèvement libératoire) par le nombre de parts que vous détenez. Compte tenu du montant faible des produits financiers et des arrondis découlant de leur imposition, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-dessus.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin avril 2022.



Indicateurs de performances

● Taux de rentabilité interne (TRI)

Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW

TRI 5 ans (2016-2021)	2,78 %
TRI 10 ans (2011-2021)	4,54 %
TRI 15 ans (2006-2021)	6,34 %

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, la valeur de retrait constatée au terme de la période.

Le TRI de LAFFITTE PIERRE doit s'apprécier en tenant compte que le calcul est effectué hors éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands.

● Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2020	450,00 €
Prix de la part au 31/12/2021	450,00 €
Variation du prix de souscription	0 %

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de souscription de la part sur une année complète ou partielle a une signification relative. L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- ◆ les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- ◆ le fonctionnement du capital, variable dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

● Taux de distribution

Taux de distribution 2020	3,55 %
Taux de distribution 2021	3,53 %

Le taux de distribution pour une année « n » se détermine par la division entre :
- d'une part la distribution brute versée au titre de l'année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé,
- et d'autre part le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année « n ».

Concernant LAFFITTE PIERRE, un associé bénéficie d'éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers allemands, qui s'apprécient en fonction de sa situation fiscale personnelle.



Conditions de souscription et de retrait des parts

● Conditions de souscription

Prix de la part

Valeur nominale	230,00 €
Prime d'émission	220,00 €
Prix de souscription	450,00 €

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW, ou sont reçues directement par AEW. Tout nouvel associé doit souscrire au minimum 20 parts. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. **Les parts souscrites à partir du 1^{er} novembre 2021 portent jouissance à compter du premier jour du deuxième mois qui suit celui de la souscription.**



Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention d'AEW (« marché de gré à gré »). Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés. Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5% directement auprès du Trésor Public.

● Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. L'associé se retirant perçoit la somme de **405,35 euros** par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel le retrait est enregistré sur le registre des retraits.

L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date.

Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier fixé à 110 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du semestre.



Fiscalité

● Imposition des revenus de source allemande

Les revenus nets fonciers supportent actuellement une imposition locale de 15,825 % pour les actifs sis en Allemagne. En accord avec les conventions internationales, la double imposition des revenus de source allemande est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français dans la base duquel ces revenus sont compris. Ce crédit d'impôt est égal au montant de « l'impôt français correspondant à ces revenus », quel que soit par ailleurs le montant de l'impôt effectivement payé en Allemagne.

En pratique, le calcul est effectué en deux temps :

- ◆ Calcul de l'impôt français en prenant en compte les revenus français et étrangers qui sont soumis à l'application du barème progressif.
- ◆ Calcul du crédit d'impôt au titre de l'impôt français sur les revenus étrangers.

● Déclaration des revenus 2021 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2022 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

La définition des redevables, le fait générateur (1er janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW.



Vie sociale

Assemblée générale ordinaire du 14 décembre 2021

L'Assemblée générale ordinaire du 14 décembre 2021 s'est tenue avec un quorum de 46,74%. (1 236 326 parts présentes, représentées ou ayant voté par correspondance sur 2 645 099 convoquées). Elle a approuvé les deux résolutions à caractère ordinaire présentées, dont le texte intégral figure dans le dossier de convocation, avec une large majorité. Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution sur le site internet www.aewciloger.com. L'autorisation de recourir à l'emprunt est modifiée comme suit : - la Société de gestion est autorisée à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum de 25% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI. - la Société de gestion est autorisée à octroyer toutes suretés et garanties sur les actifs de la SCPI et à souscrire tous contrats de couverture de taux au bénéfice des banques prêteuses.

Conseil de surveillance – appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée générale prévue en juin 2022, 7 postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées au titre 6 des statuts de votre SCPI. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW avant le 31 mars 2022. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewciloger.com (Actualités/Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2022). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires sur l'adresse mail dédiée ou par lettre recommandée avec accusé de réception.



AEW et la Directive européenne « MIF II » (Marchés d'instruments financiers)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet (www.aewciloger.com).



AEW et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et Financier, AEW est amenée à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche « Connaissance client et origine des fonds ». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux. Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne

seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français. Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.



Clients non résidents

L'acquisition de parts de la SCPI LAFFITTE PIERRE n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les

informations relatives à la SCPI LAFFITTE PIERRE publiées par AEW ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.



Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère. AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à

l'adresse suivante : AEW – DPO – 22 rue du Docteur Lancereaux – CS80102 – PARIS Cedex 8
ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com.
Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewciloger.com.

LAFFITTE PIERRE

Société civile de placement immobilier
à 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 n°19-27 en date du 5/11/2019.

Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.
Agrément AMF du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».
329 255 046 RCS PARIS

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris
Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux – CS 80102 – 75380 Paris Cedex 8
Service clients : 01 78 40 33 03 – service-clients@eu.aew.com – www.aewciloger.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place

par AEW est consultable sur son site internet : www.aewciloger.com

