

# SCPI LAFFITTE PIERRE

SCPI A PREPONDERANCE BUREAUX  
A CAPITAL VARIABLE

SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION - ANALYSE : 1<sup>er</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2022

3<sup>e</sup>  
TRIMESTRE 2022

## L'essentiel au 30/09/2022

20 915 associés  
2 713 186 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION  
450,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT  
405,35 €/part

VALEUR DE REALISATION 2021  
976 480 372 € (370,02 €/part)

CAPITALISATION  
1 220 933 700 €  
au prix de souscription

DISTRIBUTION PREVISIONNELLE 2022  
18,29 €/part

(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

18,00 €/part

(Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX DE DISTRIBUTION  
PREVISIONNEL 2022  
4,07%

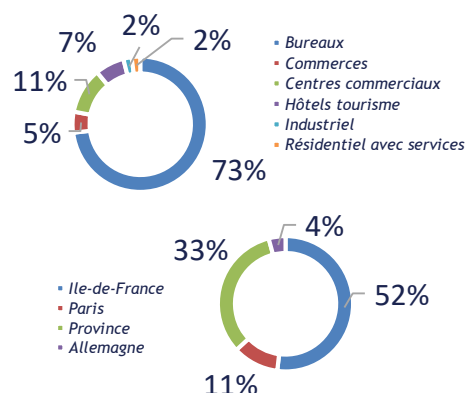
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX d'OCCUPATION FINANCIER  
90,37% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 64%

Actifs immobiliers détenus indirectement : 36%



## Actualités du trimestre

Le volume investi en immobilier d'entreprise sur les neuf premiers mois de l'année 2022 atteint 23 Mds€, soit +13% sur un an glissant. Le contraste avec l'environnement actuel très incertain témoigne de l'inertie du marché de l'investissement, un bon nombre de transactions finalisées au 3<sup>ème</sup> trimestre ayant été initiées durant le premier trimestre.

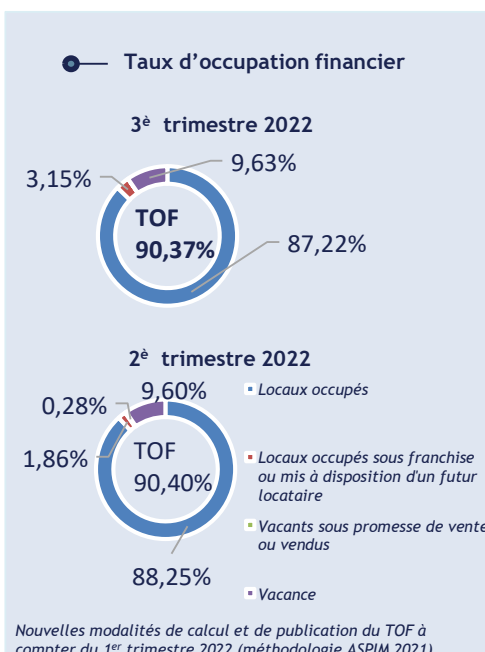
En réponse à l'augmentation des taux souverains 10 ans français (+2,5pp sur un an), les taux de rendement immobiliers prime ont amorcé leur décompression sur l'ensemble des classes d'actifs.

Le bureau reste la classe d'actif la plus liquide, avec 10,3 Mds€ investis depuis le début de l'année (45% des volumes), malgré une baisse des volumes par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 (-25%). Dans Paris Quartier Central des Affaires et la 1<sup>ère</sup> couronne, les taux prime se situent désormais à respectivement 2,90% et 4,25%. En régions ce taux est en moyenne de 3,4%, avec des pointes à 4,50% pour Toulouse et 4,25% pour Nice. Sur le plan locatif, le marché des bureaux en Ile-de-France affiche des surfaces commercialisées en hausse de 21% sur un an, à près de 1,5 millions de m<sup>2</sup>, tout en restant néanmoins en dessous de la moyenne décennale. La situation de suroffre dans les marchés périphériques pousse la vacance à la hausse, principalement en première couronne, à 11,4 %, et dans une moindre mesure dans le Croissant Ouest et la deuxième couronne.

Les volumes investis en commerce en 2022 (3,4 Mds€, +91%) lui permettent de passer de 8% à 15% des volumes investis entre 2021 et 2022. La bonne reprise des activités de détail en 2021 (+11 %) devrait continuer sur l'année 2022 (+6 %) mais sera fortement freinée par les effets inflationnistes.

LAFFITTE PIERRE a prévu d'étoffer son patrimoine en Allemagne durant le 4<sup>ème</sup> trimestre, avec de nouvelles acquisitions de bureaux dans des métropoles dynamiques. L'objectif de distribution 2022 est fixé à 18,00 € par part, en augmentation de 13% par rapport à 2021, et le taux de distribution prévisionnel annuel, avant impôts payés par la SCPI, à 4,07%.

## Evolution du patrimoine



Nouvelles modalités de calcul et de publication du TOF à compter du 1<sup>er</sup> trimestre 2022 (méthodologie ASPIM 2021)

### Arbitrages

Paris 19<sup>ème</sup> - 118/130, avenue Jean Jaurès :  
5 parkings acquis en 1987  
Prix de cession : 35 K€

### Taux d'occupation physique

88,96%  
Surface totale du patrimoine : 223 605 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 24 689 m<sup>2</sup>

### Mouvements locatifs

Locations : 2 323 m<sup>2</sup>

Aix-en-Provence (13) :	163 m <sup>2</sup>
Marseille (13) :	356 m <sup>2</sup>
Nancy (54) :	360 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	635 m <sup>2</sup>
Levallois-Perret (92) :	197 m <sup>2</sup>
Montrouge (92) :	122 m <sup>2</sup>
Suresnes (92) :	44 m <sup>2</sup>
Bagnole (93) :	61 m <sup>2</sup>
Montreuil (93) :	385 m <sup>2</sup>

### Investissements

Néant

### Taux d'encaissement des loyers

92,67%  
(3<sup>ème</sup> trimestre 2022 - calculé mi-octobre 2022)  
Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées.

Libérations : 3 422 m<sup>2</sup>

Paris (8 <sup>e</sup> ) :	310 m <sup>2</sup>
Boulogne (92) :	185 m <sup>2</sup>
Aix-en-Provence (13) :	163 m <sup>2</sup>
Marseille (13) :	71 m <sup>2</sup>
Colomiers (31) :	269 m <sup>2</sup>
Châlons-en-Champagne (51) :	72 m <sup>2</sup>
Nancy (54) :	379 m <sup>2</sup>
Mulhouse (68) :	23 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	371 m <sup>2</sup>
Saint-Priest (69) :	1 579 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, quatre baux portant sur 1 332 m<sup>2</sup> sur deux sites ont été renouvelés.

## Evolution du capital

	2 <sup>e</sup> semestre 2021	1 <sup>er</sup> semestre 2022	3 <sup>e</sup> trimestre 2022
Nombre d'associés	19 626	20 606	20 915
Nombre de parts	2 638 963	2 692 182	2 713 186
Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre	72 480	86 392	27 756
Souscriptions compensées par des retraits	60 787	33 173	6 752
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0
Capital social en euros	606 941 490	619 201 860	624 032 780
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	995 469 100	1 019 417 650	1 028 869 450

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2022	2 <sup>e</sup> trimestre 2022	3 <sup>e</sup> trimestre 2022
Acompte mis en paiement le	28/04/2022	29/07/2022	28/10/2022
Acompte par part <sup>(1)</sup>	3,60 €	3,60 €	6,60 € <sup>(4)</sup>
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	3,60 €	3,60 €	6,60 € <sup>(4)</sup>
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	3,60 €	3,60 €	6,60 € <sup>(4)</sup>

(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 3,00 € 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 le nombre de parts détenues à la date de cession de l'actif, des mouvements de parts sur l'année, ... et peut être différent pour chaque associé.

## Indicateurs de performance

### Taux de rentabilité interne (TRI)

Source : Institut de l'Epargne 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 %

Les définitions des indicateurs de performance figurent dans le dernier bulletin semestriel.

### Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2021	450,00 €
Prix de la part au 30/09/2022	450,00 €
Variation du prix de souscription	0 %

### Taux de distribution

Taux de distribution 2021	3,53%
Taux de distribution 2022 (prévision)	4,07%

## AVERTISSEMENT

Cette synthèse trimestrielle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. La note d'information, les statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin d'information semestriel et le dernier rapport annuel sont disponibles auprès d'AEW ou sur le site [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com). Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

### DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

#### LAFFITTE PIERRE

Société civile de placement immobilier  
à capital variable  
434 038 535 RCS PARIS  
Siège social: 22 rue du Dr 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

Relation commerciale : 01 78 40 33 03 – [relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.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.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)