

SCPI LAFFITTE PIERRE

2

SEMESTRE 2022

BULLETIN SEMESTRIEL N°2 – ANALYSE : 1^{ER} JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2022 – VALIDITÉ : 1^{ER} SEMESTRE 2023

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.

Les capitaux collectés de LAFFITTE PIERRE ont modérément augmenté de 4% en 2022, représentant un montant net de souscriptions de 39 M€.

Durant le second semestre, votre SCPI a encore étoffé sa diversification européenne en renforçant sa participation, pour un montant total de 31,5 M€, dans une SCl qui détient désormais 4 immeubles de bureaux en Allemagne (2 à Cologne, 1 à Brême et Hambourg).

Au 31 décembre 2022, LAFFITTE PIERRE est en situation de très net surinvestissement, pour 92 M€ (36,6 M€ au 31/12/2021), financé aux deux tiers par un crédit renouvelable.

Le patrimoine de votre SCPI est réparti sur 74 sites différents sur 2 pays, totalise 223 000 m², et compte 479 baux. Compte tenu des acquisitions (109 M€) et des cessions (13 M€) de l'exercice, l'expertise immobilière valorise le patrimoine à 1,03 Md€ (988 M€ à la clôture de l'exercice précédent).

Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, l'activité locative est restée très active, avec 18 100 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2022 (dont 7 400 m² au second semestre). Ont ainsi été concrétisés, 12 700 m² de nouveaux baux et 5 400 m² de renouvellements. L'activité locative de l'année 2022 fait ressortir un solde négatif de 14 780 m² entre les libérations et les relocations. Le taux d'occupation financier annuel s'établit pour 2022 à 89,75%, contre 93,79% en 2021. Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2022, calculés début janvier 2023, avoisinent 93% et 96%.

Le revenu courant distribué au titre des 3^e et 4^e trimestres a été fixé à 3,60 € et 3,90 € par part, la distribution du 3^e trimestre comprenant en plus une distribution de plus-value de 3,00 € par part (voir rubrique « À la une »).

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



Conjoncture immobilière

Dans un contexte international incertain où les investisseurs sont attentistes, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une stabilité sur 2022 avec un total de 32,4 Mds€ investis. Le second semestre 2022, impacté par le resserrement des conditions de financement et les anticipations de baisses des prix, a été moins dynamique, et semble annoncer un début d'année 2023 orienté à la baisse.

Le bureau concentre la moitié des investissements, suivi par la logistique avec 18%. Le commerce, en hausse de 76%, représente 15% des volumes investis. Globalement, le dynamisme de l'investissement en province se confirme, avec près d'un tiers des volumes investis.

Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France pour l'année 2022, 2,1 millions de m², sont en légère hausse par rapport à 2021, avec, impact du télétravail oblige, une concentration sur les pôles tertiaires établis dans Paris intra-muros et La Défense. Toutefois, la dynamique de la demande en Île-de-France, notamment sur les surfaces inférieures à 5 000 m², risque d'être enrayerée par la dégradation des perspectives économiques. Le taux de vacance moyen de la région parisienne est à 7,2%, avec des disparités entre les marchés très tendus de Paris-Centre Ouest et les taux de vacance à deux chiffres sur La Défense, le Croissant Ouest et la Première Couronne. Les valeurs locatives continuent d'augmenter à Paris mais restent stables dans le reste de l'Île-de-France, avec des mesures d'accompagnement qui frôlent en moyenne 25% du loyer facial. En régions, elles progressent de 7% en moyenne.

En matière de commerces, les loyers prime de pieds d'immeubles, s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, sont restés stables sur un an sur les principaux marchés français, à l'exception de Lyon où il se contracte. Les loyers prime des centres commerciaux restent stables en régions, et progressent de 5% en région parisienne.

Les taux de rendement sont globalement en hausse (Bureaux-QCA de Paris : 3,15% à 4,50% ; La Défense : 4,60% à 6,00% ; Régions : 3,60% à 7,50% / Pieds d'immeubles commerces : 3,25% à 5,50% ; Centres commerciaux : 4,50% à 7,75% / Logistique : 3,75%-5,75%), excepté pour les retraits parks (en baisse entre 5% et 7,50%).

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ + 11%

La distribution annuelle nette 2022 a été fixée à 17,70 € par part (y compris 3,00 € de plus-value distribuée en octobre 2022), en progression de 11% par rapport à 2021 et de 13% par rapport à 2020. Elle est à son plus haut niveau depuis 2016.

La distribution brute s'établit à 18,00 €, si l'on intègre les impôts sur les revenus fonciers de source étrangère et sur la plus-value réalisée sur les arbitrages, payés par la SCPI pour le compte des associés.

Sur la base de cette distribution brute et du prix de souscription au 1^{er} janvier 2022, le taux de distribution 2022 s'établit ainsi à 4,00%.

Compte tenu de l'objectif de distribution, le taux de distribution 2023 est prévu à 4,02%, à prix de souscription inchangé.

Société de gestion



L'essentiel au 31/12/2022

21 179 associés
2 726 352 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :
450,00 €

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

CAPITALISATION
1 226 858 400 € au prix de souscription

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
87,58 % (trimestriel)

DISTRIBUTION 2022

18,00 €/part
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

17,70 €/part
(Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

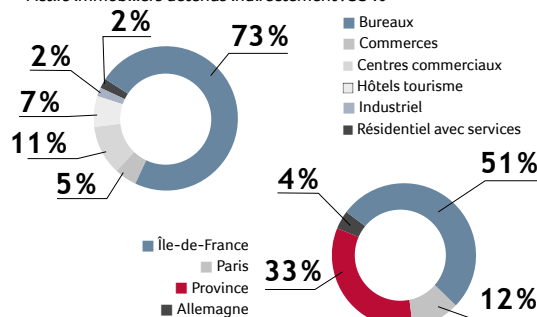
TAUX DE DISTRIBUTION 2022
4,00 %
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2023
4,02 %
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 65%

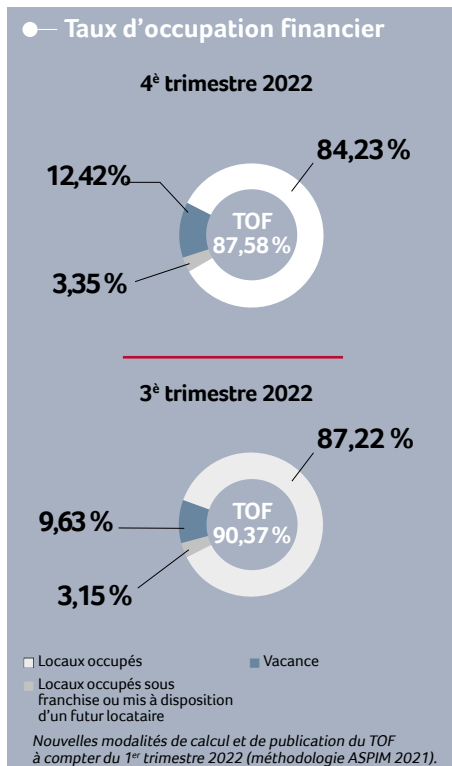
Actifs immobiliers détenus indirectement : 35%



Évolution du capital

	1 ^{er} semestre 2022	2 ^e semestre 2022
Nombre d'associés	20 606	21 179
Nombre de parts	2 692 182	2 726 352
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	86 392	56 054
Souscriptions compensées par des retraits	33 173	21 884
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	619 201 860	627 060 960
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	1 019 417 650	1 034 794 150

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Paris 19^e – 118/130, avenue Jean Jaurès : 5 parkings acquis en 1987 – Prix de cession : **35 K€**

● Investissements

- Allemagne : SCI PC 7 qui détient 4 Immeubles de bureaux à Cologne (2), Brême et Hambourg – **31,5 M€**

● Taux d'occupation physique

83,74 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 222 589 m²
Surfaces vacantes : 36 198 m²

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 5 781 m²

Paris (10 ^e):	3 m ²
Carrières-sur-Seine (78):	83 m ²
Boulogne (92):	13 m ²
Issy-les-Moulineaux (92):	383 m ²
Levallois-Perret (92):	356 m ²
Montrouge (92):	1 912 m ²
Suresnes (92):	44 m ²
Bagnolet (93):	61 m ²
Montreuil (93):	385 m ²
Aix-en-Provence (13):	163 m ²
Marseille (13):	356 m ²
Nancy (54):	866 m ²
Mulhouse (68):	90 m ²
Lyon (69):	954 m ²
Saint-Priest (69):	112 m ²

◆ Libérations : 17 973 m²

Paris (8 ^e):	310 m ²
Boulogne (92):	185 m ²
Courbevoie La Défense (92):	488 m ²
Issy-les-Moulineaux (92):	383 m ²
Montrouge (92):	1 790 m ²
Neuilly-sur-Seine (92):	180 m ²
Bagnolet (93):	221 m ²
Cachan (94):	2 256 m ²
Aix-en-Provence (13):	468 m ²
Marseille (13):	4 881 m ²
Colomiers (31):	3 715 m ²
Toulouse (31):	209 m ²
Châlons-en-Champagne (51):	120 m ²
Nancy (54):	546 m ²
Mulhouse (68):	136 m ²
Lyon (69):	506 m ²
Saint-Priest (69):	1 579 m ²

Par ailleurs, cinq baux portant sur 1 576 m² sur trois sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2022, calculés mi-janvier 2023, s'établissent respectivement à 92,67% et 95,41% (96,59% et 94,63% pour les 1^{er} et 2^e trimestre 2022).

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2022 s'établit à 0,13 % contre - 4,36 % au 31/12/2021. 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:

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

- Par le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

Ce taux est calculé 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.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^e trimestre 2022	3 ^e trimestre 2022	4 ^e trimestre 2022
Acompte mis en paiement le	28/04/2022	29/07/2022	28/10/2022	27/01/2023
Acompte par part ⁽¹⁾	3,60 €	3,60 €	6,60 € ⁽⁴⁾	3,90 €
Acompte après prélèvements sociaux⁽²⁾	3,60 €	3,60 €	6,60 € ⁽⁴⁾	3,90 €
Acompte après prélèvements sociaux⁽²⁾ et à la source⁽³⁾ sur les revenus financiers	3,60 €	3,60 €	6,60 € ⁽⁴⁾	3,90 €

(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.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} juillet 2022 ou au 1^{er} octobre 2022, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin avril 2023.



Indicateurs de performances

— Taux de rentabilité interne (TRI)

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

TRI 5 ans (2017-2022)	2,80 %
TRI 10 ans (2012-2022)	4,32 %
TRI 15 ans (2007-2022)	6,20 %

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, 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 31/12/2021	450,00 €
Prix de la part au 31/12/2022	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 2021	3,53 %
Taux de distribution 2022	4,00 %

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 (impôt sur les plus-values) et à l'étranger (impôts sur les plus-values et sur les revenus fonciers) 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.

Au cours du semestre, 58 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 22 534 €.



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 2022 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2023 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.

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

— Relation commerciale

Notre Service Relation commerciale est à votre disposition du lundi au vendredi entre 9H00 et 12H30, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (relation.commerciale@eu.aew.com).

Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Relation commerciale, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

Vous pouvez également demander à recevoir les documents d'information réglementaires uniquement sous format électronique, en en faisant la demande auprès du Service Relation commerciale et en lui communiquant une adresse courriel et un numéro de téléphone portable.

— Conseil de surveillance – appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée générale prévue en juin 2023, 6 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 2023. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewpatrimoine.com (Actualités/Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2023).

Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires exclusivement sur l'adresse mail dédiée.



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.aewpatrimoine.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 – 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS 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.aewpatrimoine.com.

LAFFITTE PIERRE

Société civile de placement immobilier

à capital variable

434 038 535 RCS PARIS

Siège social :

43, avenue Pierre Mendès France – 75013 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 : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS

Relation commerciale : 01 78 40 33 03 – 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

