

# SCPI LAFFITTE PIERRE

1

SEMESTRE 2023

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2023 – VALIDITÉ : 2<sup>E</sup> SEMESTRE 2023

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés de LAFFITTE PIERRE ont augmenté de 4% au 1<sup>er</sup> semestre 2023, soit un montant net de souscriptions de 44,6 M€, supérieur de 13% à la collecte de l'intégralité de l'année 2022 (39,3 M€). Au 30 juin 2023, 41 317 parts sont en attente de retrait et seront imputées sur la collecte du second semestre.

Si aucun investissement n'a été réalisé au cours du semestre, des actifs sont sous exclusivité en zone euro pour une concrétisation prévue durant l'été. Toutefois, au 30 juin 2023, LAFFITTE PIERRE est toujours en situation de surinvestissement pour un montant avoisinant 55 M€, financé par un emprunt bancaire.

En matière de gestion locative, le semestre a été actif avec près de 6 000 m<sup>2</sup> négociés. Il enregistre d'ailleurs un solde positif de 279 m<sup>2</sup> entre les libérations et les locations. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et par ses différents impacts sur les fondamentaux macroéconomiques, le taux d'occupation financier de votre SCPI avoisine 87%, proche du taux du dernier trimestre 2022.

Constatant une baisse de la valorisation de certains actifs de la SCPI liée au contexte de marché (incertitudes géopolitiques et économiques, hausse de l'inflation et des taux d'intérêts, ...) lors des expertises indépendantes au 31/12/2022, AEW a pris la décision d'ajuster le prix de souscription de la part à 412 € à compter du 1<sup>er</sup> mars 2023, pour le repositionner proche de sa valeur de reconstitution. Néanmoins, LAFFITTE PIERRE bénéficie de fondamentaux solides tels qu'un taux d'endettement faible, une diversification des actifs tant typologique que géographique, une capitalisation à plus d'un milliard d'euros et l'obtention du label ISR (voir rubrique « À la une »).

Ainsi, l'objectif de distribution annuelle, intégrant une distribution de plus-value de 0,5 € par part versée en juillet, a été fixé à 18 € par part, en progression de 1,7% par rapport à 2022. Sur la base de cet objectif, le taux de distribution 2023, avant les impôts français et étrangers payés par la SCPI et déduits des acomptes versés aux associés, est prévu à 4,02%. Le taux de distribution instantané, calculé sur le nouveau prix de souscription, s'établirait quant à lui à 4,39%.

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors de l'Assemblée générale de juin (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

## Conjoncture immobilière

Le volume total des investissements en immobilier d'entreprise en France baisse de 40% au 1<sup>er</sup> semestre 2023 (8,7 Mds€) par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022. Si le retrait est sensible en logistique et en bureaux, respectivement -75% et -53%, le commerce fait preuve de plus de résilience avec -12%.

Impactés par les hausses successives des taux d'intérêts et les anticipations de baisses des prix, les taux de rendements des meilleurs actifs continuent de se corriger à la hausse : 3,75% pour les bureaux de région parisienne et 4,5% en province, 3,8% et 4,8% pour les commerces de pieds d'immeubles et les centres commerciaux, 4,5% pour la logistique.

Les perspectives économiques incertaines ralentissent la demande placée en bureaux en Île-de-France au 1<sup>er</sup> semestre (421 000 m<sup>2</sup>) qui revient au niveau de la période Covid. Le taux de vacance moyen est globalement en hausse à 7,4% en Île-de-France, avec un pic au-delà de 12% dans le Croissant Ouest et La Défense. Les valeurs locatives hexagonales des meilleurs actifs progressent néanmoins de 3% sur un an, portées notamment par la hausse des loyers dans le Quartier Central des Affaires parisiennes. Dans les secteurs où l'offre est la plus importante, les mesures d'accompagnement déjà élevées ne pourront pas suffire à convaincre les preneurs potentiels et devront s'accompagner d'une modération des loyers faciaux.

En matière de commerces, les prévisions tablent sur une contraction de 3% des ventes de détail en 2023, impactées par l'inflation. L'indice des loyers commerciaux devrait progresser de 5,5% en 2023, puis se stabiliser à terme autour de +2% dans l'hypothèse d'une inflation qui se normalise. Les loyers prime des commerces s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, ils restent stables sur un an sur les principaux marchés français.

## SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE SEMESTRE

Depuis le 24 janvier 2023, LAFFITTE PIERRE bénéficie du label ISR appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR.

Les processus d'investissement et de gestion intègrent une approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance, qui a pour objectif de réduire les risques pour les investisseurs grâce à l'anticipation des enjeux immobiliers futurs.

Elle consiste à évaluer la performance ESG des actifs et à élaborer un plan d'amélioration du patrimoine immobilier existant en s'inscrivant dans une démarche dite « best in progress ».

La stratégie prévoit également la sélection d'immeubles neufs avec un haut niveau de performance appartenant à la catégorie dite « best in class ». Ces immeubles peuvent notamment avoir obtenu une certification environnementale.

Société de gestion



## L'essentiel au 30/06/2023

21 933 associés  
2 820 105 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :  
412,00 €

VALEUR DE RÉALISATION 2022  
947 465 877 € (347,52 €/part)

CAPITALISATION  
1 161 883 260 € au prix de souscription

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
86,94 % (trimestriel)

DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2023  
18,07 €/part  
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

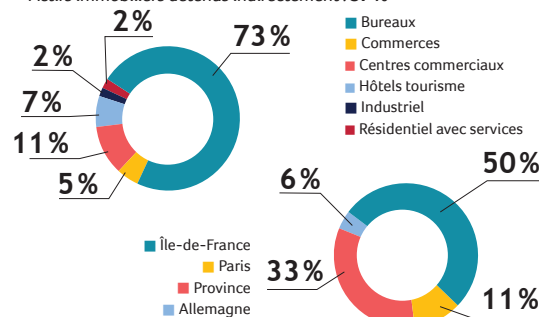
18,00 €/part  
(Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX DE DISTRIBUTION 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 : 63 %

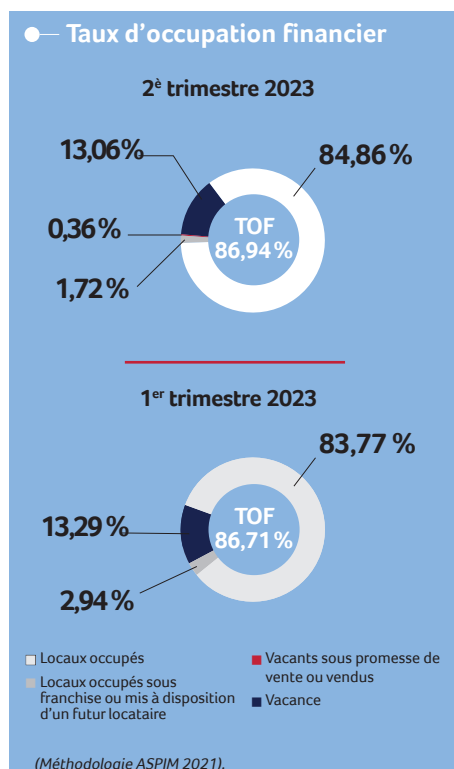
Actifs immobiliers détenus indirectement : 37 %



## Évolution du capital

	2 <sup>e</sup> semestre 2022	1 <sup>er</sup> semestre 2023
Nombre d'associés	21 179	21 933
Nombre de parts	2 726 352	2 820 105
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	56 054	138 863
Souscriptions compensées par des retraits	21 884	45 110
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	41 317
Capital social en euros	627 060 960	648 624 150
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	1 034 794 150	1 074 305 710

## Évolution du patrimoine



### ● Arbitrages

- Toulouse (31) – 2 Bd de Strasbourg : 882 m<sup>2</sup> de bureaux vacants acquis en 1992 – Prix de cession : 3,05 M€

### ● Investissements

- Néant

### ● Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 4 531 m<sup>2</sup>

Boulogne-Billancourt (92) :	159 m <sup>2</sup>
Neuilly-sur-Seine (92) :	360 m <sup>2</sup>
Bagnolet (93) :	221 m <sup>2</sup>
Nice (06) :	168 m <sup>2</sup>
Toulouse (31) :	209 m <sup>2</sup>
Bordeaux (33) :	2 420 m <sup>2</sup>
Châlons-en-Champagne (51) :	38 m <sup>2</sup>
Nancy (54) :	247 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	709 m <sup>2</sup>

### ● Taux d'occupation physique

84,35 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 227 818 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 35 652 m<sup>2</sup>

#### ◆ Libérations : 4 252 m<sup>2</sup>

Cachan (94) :	217 m <sup>2</sup>
Marseille (13) :	41 m <sup>2</sup>
Bordeaux (33) :	1 244 m <sup>2</sup>
Châlons-en-Champagne (51) :	156 m <sup>2</sup>
Nancy (54) :	675 m <sup>2</sup>
Mulhouse (68) :	58 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	1 080 m <sup>2</sup>
Saint-Priest (69) :	781 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, quatre baux portant sur 609 m<sup>2</sup> sur quatre sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> trimestres 2023, calculés mi-juillet 2023, s'établissent respectivement à 99,95 % et 95,81 % (92,67 % et 95,41 % pour les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestre 2022).

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 exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

### ● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 30/06/2023 s'établit à -0,74 % contre 0,13 % au 31/12/2022. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2023	2 <sup>e</sup> trimestre 2023
Acompte mis en paiement le	02/05/2023	31/07/2023
Acompte par part <sup>(1)</sup>	3,90 €	4,40 € <sup>(4)</sup>
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	3,89 €	4,40 € <sup>(4)</sup>
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	3,89 €	4,39 € <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 0,50 € 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 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<sup>er</sup> janvier 2023 (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> décembre 2022) ou au 1<sup>er</sup> avril 2023, (souscription effectuée avant le 1<sup>er</sup> mars 2023), 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 des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-contre.

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



## Indicateurs de performances

### ● Taux de rentabilité interne (TRI)

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

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

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 31/12/2022	<b>450,00 €</b>
Prix de la part au 30/06/2023	<b>412,00 €</b>
Variation du prix de souscription	<b>- 8,44 %</b>

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 2022	<b>4,00 %</b>
Taux de distribution 2023 (prévision)	<b>4,02 %</b>

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<sup>er</sup> 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	182,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>412,00 €</b>

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<sup>er</sup> 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. À compter du 1<sup>er</sup> mars 2023, l'associé se retirant perçoit la somme de **371,13 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, aucune part n'a été échangé de gré à gré.



## 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.



## Vie sociale

### Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2023

L'Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2023 s'est tenue avec un quorum de 43,76 %.

Elle a approuvé les treize résolutions présentées avec une large majorité variant de 97,16 % à 98,91 %.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de six membres du Conseil de surveillance (9 candidats résolution 12).

Ont ainsi été élus : Mme Odette SIMOES, M. Gérard MOUGENOT, François SERGENT, M. Jean-Philippe RICHON, M. Richard VEBER, M. Patrick SCHARTZ.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, dont le texte intégral figure en pages 65 et 66 du rapport annuel 2022, sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).



## 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](http://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](mailto: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](http://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](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)

Signatory of  
**PR**I Principles for  
Responsible  
Investment

