

SCPI LAFFITTE PIERRE

2

SEMESTRE 2023

BULLETIN SEMESTRIEL N°2 – ANALYSE : 1^{ER} JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2023 – VALIDITÉ : 1^{ER} SEMESTRE 2024

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.

Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats, qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes. Ainsi, les capitaux collectés de LAFFITTE PIERRE n'ont pas augmenté au second semestre 2023. Au 31 décembre 2023, 101 904 parts sont en attente de retrait, soit 3,6% du capital.

Avec 64,9 M€ investis, le second semestre 2023 a été actif pour LAFFITTE PIERRE, qui a renforcé sa diversification européenne avec deux investissements majeurs en Espagne (voir rubrique « À la une ce semestre »). Compte tenu de ces acquisitions, votre patrimoine est réparti sur 75 sites différents sur 3 pays, pour 261 500 m² et compte 528 baux. Il est composé de bureaux à 71% et de commerces à 18% (boutiques en pieds d'immeubles, centres commerciaux, parcs commerciaux, ...) situés à 87% en France. LAFFITTE PIERRE présente en fin d'exercice un surinvestissement de 116 M€ financé par un emprunt bancaire.

Dans un contexte de ralentissement brutal des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs, et d'un ajustement concomitant des valorisations, l'estimation de votre patrimoine avoisine 931 M€ en fin d'année.

L'activité locative est également restée active, avec 7 809 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2023 (dont 2 669 m² au second semestre). Ont ainsi été sécurisés, 7 014 m² de nouveaux baux et 795 m² de renouvellements. L'activité locative de l'année 2023 fait ressortir un solde positif de près de 700 m² entre les libérations et les relocations.

Le revenu courant distribué a été fixé à 3,90 € par part au titre de chacun des 2 derniers trimestres 2023, soit une distribution annuelle avant impôts de 16,28 € par part, inférieure aux prévisions. La distribution prévisionnelle pour 2023 s'élevait à 18 € par part, dont 2,40 € de versement de plus-value. Un versement de plus-value a été réalisé en juillet 2023 pour un montant unitaire de 0,50 € par part à la suite d'une cession d'immeuble faite en juin 2023. Dans l'environnement baissier évoqué précédemment, AEW a préféré limiter les ventes d'immeubles et attendre une période plus favorable pour réaliser ces cessions. Toutefois, les revenus issus de l'exploitation du patrimoine de votre SCPI sont restés conformes aux prévisions. La même stratégie conservatrice de valeur est pour le moment envisagée sur 2024, et le revenu prévisionnel avant impôt est estimé à 13,88 €.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



Conjoncture immobilière

Fin 2023, le volume total des investissements immobiliers institutionnels s'élève à 21,3 Mds€, en baisse de 40% par rapport à 2022. La baisse est particulièrement sensible en logistique (-61%), en résidentiel (-50%) et en bureaux (-42%).

Impactés par les hausses successives et rapides des taux d'intérêts et les anticipations de baisses des prix, les valorisations des actifs immobiliers continuent de se corriger à la baisse. Conséquence, les taux de rendements immobiliers évoluent à la hausse. Ainsi, en matière de bureaux, les taux de rendements des meilleurs actifs de bureaux se fixent à 4,5% en région parisienne, 5,5% en province et 6,3% à La Défense.

Le climat économique et les évolutions sociétales liées au télétravail continuent d'impacter la demande de bureaux en Île-de-France, qui s'établit en retrait par rapport à 2022 (-12%) et inférieure à la moyenne décennale en terminant à 1,93 millions de m² placés. Si le taux de vacance en Île-de-France progresse à 7,9%, il reste relativement maîtrisé dans Paris, attirant les utilisateurs qui recherchent une localisation centrale, et en seconde couronne parisienne du fait de la diminution des développements. A contrario, le taux de vacance dépasse les 12% dans le croissant ouest, voire frôle les 15% à La Défense. De fait, les mesures d'accompagnement proposées aux nouveaux locataires (franchises de loyers par exemple) restent élevées, en moyenne à 26% du loyer facial.

Le commerce fait preuve de résilience avec 5,7 Md€ investis en 2023, montant équivalent à 2022 qui avait marqué une reprise des investissements en commerces. Il intègre néanmoins 2 Mds€ de transactions des géants du luxe LVMH et Kering. L'indice des loyers commerciaux devrait progresser de 6,5% en 2023, puis se stabiliser à terme autour de +2% dans l'hypothèse d'une inflation maîtrisée. Les actifs de commerces n'échappent pas à une correction à la baisse de leurs valorisations, et les taux de rendement atteignent en fin d'année 4,50% pour les pieds d'immeubles parisiens, 5,25% pour les centres commerciaux de région parisienne et 5,75% pour les parcs d'activités commerciales.

SCPI À PRÉPONDERANCE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

Le 28 juillet 2023, LAFFITTE PIERRE a concrétisé son premier investissement en Espagne, en acquérant conjointement avec les SCPI ATOUT PIERRE DIVERSIFICATION et FRUCTIREGIONS EUROPE deux parcs commerciaux majeurs pour un montant total de 131 M€, soit une quote-part de 64,9 M€. Ils bénéficient de certifications «BREEAM» évaluant les performances environnementales qui reflètent les engagements ESG/ISR de ces SCPI.

→ **Rivas Futura (Madrid)** : c'est le plus grand parc commercial de la région de Madrid. Il a été rénové en 2021 et offre à ses 25 locataires, dont plusieurs enseignes internationales, une forte présence commerciale en raison de son emplacement stratégique.

→ **Vistahermosa (Alicante)** : c'est l'unique parc commercial urbain dominant de la métropole d'Alicante. Il propose une solide offre de loisirs, d'alimentation et d'équipement de la maison avec des enseignes internationales comme locomotives.

Société de gestion



L'essentiel au 31/12/2023

22 220 associés
2 820 105 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :
372,00 € (au 2/10/2023)

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

CAPITALISATION
1 049 079 060 € au prix de souscription

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
88,70% (trimestriel)

DISTRIBUTION 2023

16,28 €/part
(Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

16,10 €/part
(Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX DE DISTRIBUTION 2023
3,62 %

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

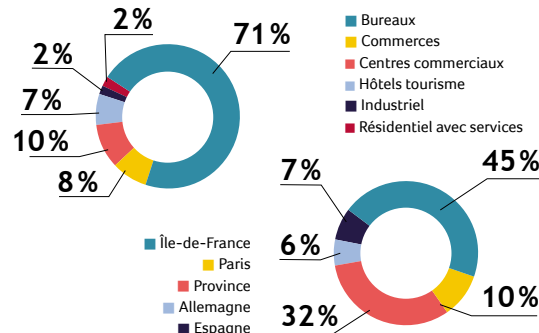
TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2024

3,73 % - 13,88 €/part
(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 : 66 %

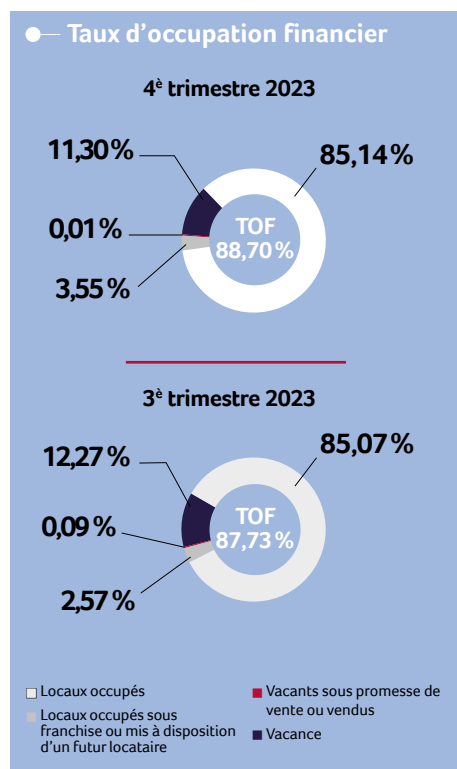
Actifs immobiliers détenus indirectement : 34 %



Évolution du capital

	1 ^{er} semestre 2023	2 ^e semestre 2023
Nombre d'associés	21 933	22 220
Nombre de parts	2 820 105	2 820 105
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	138 863	20 299
Souscriptions compensées par des retraits	45 110	20 299
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	41 317	101 904
Capital social en euros	648 624 150	648 624 150
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	1 073 785 908	1 073 785 908

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Boulogne-Billancourt (92) – 74 rue du Château :
Bureaux de 659 m² acquis en 1987 –
Prix de cession : **5,1 M€**

● Investissements

- Madrid (Espagne) : Retail Park « Rivas Futura » (indivision de 49,2%) – 16 614 m² – **36,9 M€** (28/07/2023)
- Alicante (Espagne) : Retail Park « Vitahermosa » (indivision de 49,2%) – 16 234 m² – **28 M€** (28/07/2023)

● Taux d'occupation physique

85,90% (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 261 520 m²
Surfaces vacantes : 36 881 m²

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 2 483 m²

Nice (06) : **168 m²**
Marseille (13) : **114 m²**
Châlons-en-Champagne (51) : **142 m²**
Nancy (54) : **316 m²**
Mulhouse (68) : **53 m²**
Lyon (69) : **432 m²**
Saint-Priest (69) : **915 m²**
Allemagne : **265 m²**
Espagne : **78 m²**

◆ Libérations : 2 074 m²

Aix-en-Provence (13) : **70 m²**
Marseille (13) : **113 m²**
Nancy (54) : **460 m²**
Mulhouse (68) : **46 m²**
Lyon (69) : **883 m²**
Villejuif (94) : **375 m²**
Allemagne : **107 m²**
Espagne : **20 m²**

Par ailleurs, quatre baux portant sur 186 m² sur deux sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2023, calculés mi-janvier 2024, s'établissent respectivement à 113,7% et 86,4% (100,0% et 95,8% pour les 1^{er} et 2^e trimestres 2023).

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2023 s'établit à 3,59% contre 0,13% au 31/12/2022. 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 2023	2 ^e trimestre 2023	3 ^e trimestre 2023	4 ^e trimestre 2023
Acompte mis en paiement le	02/05/2022	31/07/2023	30/10/2023	30/01/2024
Acompte par part ⁽¹⁾	3,90 €	4,40 € ⁽⁴⁾	3,90 €	3,90 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	3,89 €	4,39 € ⁽⁴⁾	3,89 €	3,89 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	3,89 €	4,38 € ⁽⁴⁾	3,88 €	3,88 €

(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^{er} juillet 2023 ou au 1^{er} octobre 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 avril 2024.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.



Indicateurs de performances

● Taux de rentabilité interne (TRI)

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

TRI 5 ans (2018-2023)	- 0,59 %
TRI 10 ans (2013-2023)	2,72 %
TRI 15 ans (2008-2023)	5,71 %

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 et espagnols.

● Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2022	450,00 €
Prix de la part au 31/12/2023	372,00 €
Variation du prix de souscription	- 17,33 %

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	4,00 %
Taux de distribution 2023	3,62 %

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 et espagnols, 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	142,00 €
Prix de souscription	372,00 €

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. À compter du 2 octobre 2023, l'associé se retirant perçoit la somme de **335,09 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 et espagnole

Les revenus nets fonciers supportent actuellement une imposition locale de 15,825 % pour les actifs sis en Allemagne, et de 24,75 % pour les actifs sis en Espagne. En accord avec les conventions internationales, la double imposition des revenus de sources allemande et espagnole 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 et en Espagne. 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.

Il faut cependant noter que la France n'accorde pas sur son impôt une déduction de l'impôt allemand ou espagnol supérieure au montant de l'impôt français correspondant aux revenus considérés. Par ailleurs, les crédits non imputés ne peuvent être ni reportés, ni restitués.



Fiscalité (suite)

— Déclaration des revenus 2023 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2024 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 2024, 3 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 2024. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewpatrimoine.com (Actualités/Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2024).

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

Signatory of



Principles for Responsible Investment

