

SCPI LAFFITTE PIERRE

1^{er}

SEMESTRE 2022

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2022 – VALIDITÉ : 2^E SEMESTRE 2022

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés de LAFFITTE PIERRE ont augmenté de 2,4% au 1^{er} semestre 2022, soit un montant net de souscriptions de 23,9 M€, en nette augmentation par rapport au 2^e semestre 2021 (5,3 M€). À la fin du semestre, aucune part n'est en attente de retrait. La diversification en classe d'actifs a été étoffée durant le semestre par un investissement qualitatif dans l'immobilier d'enseignement, concrétisé pour un montant de 75,4 M€. Cette acquisition a été réalisée en périphérie de Paris, à parité avec une autre SCPI grand public gérée par AEW (voir rubrique « À la une »).

Par ailleurs, la diversification européenne a également été renforcée durant le semestre par une augmentation de la participation sur les deux immeubles de bureaux sis à Cologne et à Brême, acquis en 2021. La quote-part de LAFFITTE PIERRE est passée de 45% à 47,49% soit un investissement complémentaire de 2,09 M€.

Parallèlement, deux actifs en patrimoine depuis plus de 30 ans ont été cédés pour 13 M€, dégageant une plus-value globale de 6,7 M€. Au 30 juin 2022, LAFFITTE PIERRE, dont près des trois quarts du patrimoine sont constitués de bureaux, présente un surinvestissement de l'ordre de 61 M€ financé par une ouverture de crédit.

En matière de gestion locative, le semestre a été très actif avec 10 800 m² loués ou renouvelés. Le semestre enregistre toutefois un solde négatif de 2 600 m² entre les libérations et les locations. Dans un environnement marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et par ses différents impacts sur les fondamentaux macroéconomiques, le taux d'occupation financier du 2^e trimestre, calculé selon la nouvelle méthodologie ASPIM applicable au 1^{er} janvier 2022, s'établit à 90,40%. Le taux d'encaissement demeure très satisfaisant, proche de 96% en moyenne sur le semestre.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 3,60 € par part au titre de chacun des 2 premiers trimestres 2022. L'objectif de distribution annuelle a été fixé à 18 € par part, avant les impôts français et étrangers payés par la SCPI et déduits des acomptes versés aux associés. Il intègre une distribution de plus-value de 3,60 € maximum par part en jouissance qui sera versée au cours du second semestre 2022. Sur la base de cet objectif, le taux de distribution 2022 est prévu à 4,00% à prix de souscription inchangé (3,53% en 2021).

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

L'investissement en immobilier d'entreprise atteint 10,7 Mds€ au 1^{er} semestre 2022, proche de sa moyenne décennale (10,6 Mds€). Toutefois, le montant investi du 2^e trimestre (4,6 Mds€), à 60% en bureaux, ressort en retrait de 15% par rapport à la moyenne décennale.

Les taux de rendement prime se sont ajustés à la hausse pour les bureaux (2,90%). Quant aux commerces, si les taux de rendement prime restent stables pour les pieds d'immeubles (3%), ils se contractent pour les centres commerciaux (4,20%) et les retail parks (5%).

Les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France au 1^{er} semestre 2022 sont en hausse de 24% par rapport au 1^{er} semestre 2021 et sont concentrées à 20% dans le QCA parisien, confirmant le besoin de centralité des utilisateurs. Si les taux de vacance restent faibles dans les quartiers centraux (3,3% à Paris), ils demeurent à la hausse en périphérie (10,6% en 1^{re} couronne, 11,4% dans le Croissant Ouest). Les mesures d'accompagnement demeurent élevées (30% du loyer facial).

En régions, les surfaces commercialisées se concentrent à Lyon pour 30%, Lille 29% et Bordeaux 13%, avec un taux de vacance en baisse (la plus marquée à Bordeaux à 3,9%). Les valeurs locatives prime ont augmenté à Paris, Lille, Toulouse et Nice mais restent stables dans les autres villes.

Après un rebond de 10% en 2021, la croissance des ventes du commerce de détail devrait rester modérée en 2022, à +1,1%, avec un pouvoir d'achat des ménages érodé par la guerre en Ukraine et l'inflation grandissante. Déjà revus à la baisse lors de la crise sanitaire, les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles restent en moyenne stables. Les centres commerciaux prime connaissent quant à eux plutôt une évolution baissière, avec quelques exceptions, comme Paris ou Toulouse, où la stabilité est de mise.

Fortement industrialisée, l'économie allemande est perturbée par la hausse du prix de l'énergie et des matières premières ainsi que les ruptures sur les chaînes d'approvisionnement, limitant ainsi les perspectives de croissance (1,3% en 2022 et 0,9% en 2023). Si les loyers de bureaux prime continuent globalement d'augmenter, les taux de rendement restent stables à 2,76%.

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ Le 31 janvier 2022, LAFFITTE PIERRE a étoffé sa diversification patrimoniale en acquérant, conjointement et à parité avec une autre SCPI gérée par AEW, un campus dédié à l'enseignement supérieur pour un montant total de 151 M€.

Situé à proximité immédiate de la Porte de Clichy, le Campus Paris Clichy, livré en décembre 2021, réunit espaces d'enseignements, bureaux et services, dans un cadre riche en terrasses et jardins.

Représentant une surface de près de 14 000 m², il a été pensé pour offrir un cadre de travail privilégié, connecté et modulable, dans un environnement urbain facilement accessible en transports en commun.

Il allie performances techniques et environnementales lui permettant de viser la certification BREEAM en niveau Excellent.

Il est loué à l'EM Normandie dans le cadre d'un bail de 12 ans fermes.



Credit photo: Eric Avenal

Société de gestion



L'essentiel au 30/06/2022

20 606 associés
2 692 182 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :
450,00 €

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

CAPITALISATION
1 211 481 900 € au prix de souscription

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
90,40 % (trimestriel)

DISTRIBUTION
PRÉVISIONNELLE 2022

18,00 €/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)

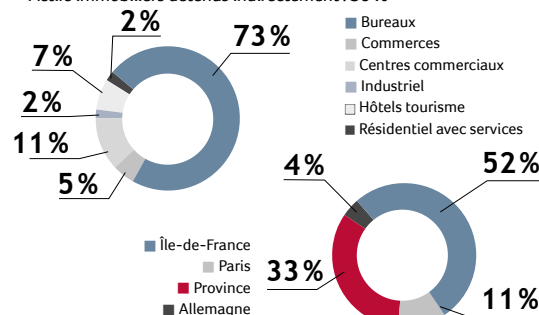
TAUX DE DISTRIBUTION
PRÉVISIONNEL 2022

4,00 %
(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 : 64 %

Actifs immobiliers détenus indirectement : 36 %



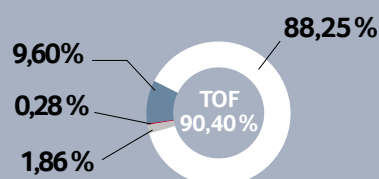
Évolution du capital

	2 ^e semestre 2021	1 ^{er} semestre 2022
Nombre d'associés	19 626	20 606
Nombre de parts	2 638 963	2 692 182
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	72 480	86 392
Souscriptions compensées par des retraits	60 787	33 173
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	606 961 490	619 201 860
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	995 469 100	1 019 417 650

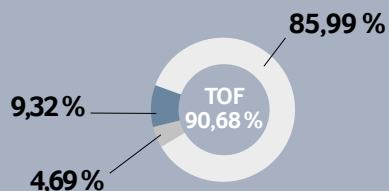
Évolution du patrimoine

— Taux d'occupation financier

2^e trimestre 2022



1^{er} trimestre 2022



□ Locaux occupés
 ■ Vacants en travaux ou sous promesse de vente
 □ Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
 ■ Vacance

Nouvelles modalités de calcul et de publication du TOF à compter du 1^{er} trimestre 2022 (méthodologie ASPIM 2021).

— Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 30/06/2022 s'établit à -1,27% contre -4,36% au 31/12/2021. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

— Arbitrages

- Paris (8^e) – 40, avenue Hoche : bureaux acquis en 1980 – 657 m² – Prix de cession : **11,5 M€**
- Villeneuve d'Ascq (59) – 27, allée du Chargement : bureaux acquis en 1991 – 1 918 m² vacants – Prix de cession : **1,5 M€**

— Investissements

- Clichy (92) – Participation de 50% dans une SCI détenant un immeuble de bureaux – 7 040 m² – **75,4 M€** (31/01/2022)
- Immeubles de Cologne et Brême – 441 m² – la quote-part de LAFITTE PIERRE passe de 45% à 47,49% – **2,09 M€** (25/04/2022)

— Mouvements locatifs

◆ Locations : 6 892 m²

Paris (75) :	669 m ²
Boulogne (92) :	330 m ²
Issy-les-Moulineaux (92) :	12 m ²
Levallois-Perret (92) :	282 m ²
Neuilly (92) :	180 m ²
Bagnolet (93) :	102 m ²
Noisy-le-Grand (93) :	378 m ²
Cachan (94) :	190 m ²
Villejuif (94) :	937 m ²
Nice (06) :	637 m ²
Marseille (13) :	12 m ²
Balma (31) :	789 m ²
Toulouse (31) :	390 m ²
Bordeaux (33) :	318 m ²
Châlons-en-Champagne (51) :	83 m ²
Nancy (54) :	1 024 m ²
Mulhouse (68) :	92 m ²
Lyon (69) :	467 m ²

Par ailleurs, huit baux portant sur 3 883 m² sur quatre sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 1^{er} et 2^e trimestres 2022, calculés mi-juillet 2022, s'établissent respectivement à 96,59% et 94,63% (97,56% et 95,50% pour les 3^e et 4^e trimestre 2021).

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,

— Livraison

- Boulogne-Billancourt (92) – 221, Jean Jaurès / SCI Boulogne Clarity (participation 50%) : bureaux de 3 879 m² livrés le 3/06/2022 (Pour rappel : acquisition le 16/12/2020 au prix de 53,3 M€).

— Taux d'occupation physique

89,39% (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 222 318 m²
 Surfaces vacantes : 23 592 m²

◆ Libérations : 9 457 m²

Paris (10 ^e) :	59 m ²
Carrières-sur-Seine (78) :	83 m ²
Issy-les-Moulineaux (92) :	1 721 m ²
Levallois-Perret (92) :	396 m ²
Neuilly (92) :	360 m ²
Bagnolet (93) :	190 m ²
Noisy-le-Grand (93) :	378 m ²
Villejuif (94) :	455 m ²
Marseille (13) :	89 m ²
Toulouse (31) :	882 m ²
Châlons-en-Champagne (51) :	79 m ²
Nancy (54) : 417 m ² Reims (57) :	1 735 m ²
Villeneuve d'Ascq (59) :	1 918 m ²
Mulhouse (68) :	101 m ²
Lyon (69) :	482 m ²
Saint-Priest (69) :	112 m ²

- 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
Acompte mis en paiement le	28/04/2022	29/07/2022
Acompte par part ⁽¹⁾	3,60 €	3,60 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	3,60 €	3,60 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	3,60 €	3,60 €

(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%.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} janvier 2022 ou au 1^{er} avril 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 octobre 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 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 30/06/2022	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 (prévision)	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.

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.

Il faut cependant noter que la France n'accorde pas sur son impôt une déduction de l'impôt allemand supérieure au montant de l'impôt français correspondant aux revenus considérés. Par ailleurs, les crédits non imputés ne peuvent être ni reportés, ni restitués. En temps utile, AEW adresse à chaque associé un relevé individuel reprenant toutes les informations nécessaires lui permettant de déclarer ce crédit d'impôt, en distinguant notamment les revenus de source française et les revenus de source allemande.



Vie sociale

Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2022

L'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2022 s'est tenue avec un quorum de 43,07 %.

Elle a approuvé les quatorze résolutions présentées avec une large majorité variant de 85,46 % à 98,40 %.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de sept membres du Conseil de surveillance (8 candidats résolution 11).

Ont ainsi été élus : M. Jérôme JUDLIN (réélu), M. Hugues DELAFONTAINE (réélu), M. Bruno NEREGOWSKI (réélu), M. Alain CHARBONNIER (élu), Sté SPIRICA (réélue), M. Sylvain VIVES (élu), M. Martial FOUQUES (réélu).

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution ordinaire, dont le texte intégral figure en pages 58 et 59 du rapport annuel 2021, sur le site internet 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).



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.aewpatrimoine.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.aewpatrimoine.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

