



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

RAPPORT
ANNUEL
2022

LAFFITTE
PIERRE

SCPI À PRÉPONDÉRANCE
BUREAUX



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

PRÉSIDENT

Monsieur Raphaël BRAULT

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Vanessa ROUX-COLLET

SCPI LAFFITTE PIERRE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Monsieur Jean-Philippe RICHON

Vice-présidents :

Monsieur Richard VEBER

Monsieur Patrick SCHARTZ

MEMBRES DU CONSEIL

Monsieur Christian BOUTHIE

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Philippe CASTAGNET

Monsieur Alain CHARBONNIER

Monsieur Hugues DELAFONTAINE

Monsieur Martial FOUQUES

Monsieur Jérôme JUDLIN

Monsieur Bruno NEREGOWSKI

Monsieur Nicolas ROBIN

Monsieur Sylvain VIVES

BPCE VIE, représentée par Monsieur Arnaud LEMENAGER

SPIRICA, représentée par Madame Dominique RAMAMONJISOA

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

KPMG SA, représentée par Monsieur Pascal LAGAND

Suppléant :

SALUSTRO REYDEL, représentée par Madame Isabelle GOALEC

EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

JONES LANG LASALLE EXPERTISES

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

01

RAPPORT DE GESTION 4

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2022	8
Le patrimoine immobilier	10
Les résultats et la distribution	24
Le marché des parts	26

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 28

Les comptes	28
L'annexe aux comptes annuels	31

03

LES AUTRES INFORMATIONS 43

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	43
Informations complémentaires issues de la « Directive Européenne AIFM »	44
Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 (« Taxonomie »)	45
Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) »	49
Informations issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat (« LEC »)	52

04

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 57

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 58

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 61

Le rapport sur les comptes annuels	61
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	63

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 29 JUIN 2023 65

Ordre du jour	65
Les résolutions	65



RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de LAFFITTE PIERRE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2022.

► Dans un contexte international incertain où les investisseurs sont attentistes, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche globalement une stabilité par rapport à 2021, avec un total de 32,4 Mds€ investis. Le dynamisme de l'investissement en province se confirme, avec près d'un tiers des volumes investis. Toutefois, 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.

Avec plus de la moitié des volumes investis (17 Mds€), les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée. 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 enrayée par la dégradation des perspectives économiques.

Le taux de vacance moyen de la région parisienne se fixe 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.

Par répercussion, les valeurs locatives faciales continuent à augmenter dans Paris avec certaines références au-dessus de 1 000 €/m²/an. Par contre, le différentiel de loyers entre Paris et le reste de l'Île-de-France s'amplifie du fait de la stabilisation des valeurs, notamment dans les zones à vacance élevée. La dichotomie est similaire sur les loyers économiques avec des mesures d'accompagnement en baisse dans Paris (moins de 17 % du loyer facial) tandis qu'elles atteignent 30 % sur les marchés sur-offreurs. En moyenne en Île-de-France, les mesures d'accompagnement atteignent 25 %.

À noter que le secteur de la logistique est resté attractif, représentant 18 % de l'investissement, soit près de 6 Mds€, montant équivalent à 2021. Les taux prime sont en hausse et s'établissent entre 4 % et 4,25 %.

► Suite au solide rattrapage post-pandémique de 2021, les ventes au détail ont continué de progresser en 2022 (+3,1 %). Cependant, la confiance a de nouveau atteint un creux historique en septembre. L'inflation élevée, persistante et généralisée devrait davantage peser sur le pouvoir d'achat des ménages.

Les montants investis en commerce ont néanmoins augmenté de 76 % par rapport à 2021 et atteignent 4,9 Mds€, soit 15 % des volumes, soutenus par 12 transactions de plus de 100 M€.

En moyenne au 4^e trimestre 2022 les taux de rendement prime en pieds d'immeubles se sont décompressés de 50 pdb sur un an. On relève les hausses les plus importantes dans les régions lyonnaise, marseillaise et niçoise (+60 pdb, à 3,85 %, 4,60 % et 3,85 %). À Paris, le taux prime atteint 3,40 %.

La décompression moyenne a été plus modérée sur les centres commerciaux. On relève une décompression de 30 pdb sur l'ensemble des marchés en régions (Lille, Lyon, Marseille et Nice) qui atteignent 4,90 %. En région parisienne, le taux prime reste stable à 4,50 %.

En variation annuelle, l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) est passé de 2,2 % en 2021 à 5,3 % en 2022. La hausse de cet indice devrait perdurer jusqu'en 2023. Par contre, les PME devraient bénéficier pendant un an du plafonnement de l'indice. L'ILC devrait ensuite entamer une baisse après 2023 pour se stabiliser autour des 2 % dans l'hypothèse que l'inflation se normalise.

► Fortement industrialisée, l'économie allemande est perturbée par la hausse du prix de l'énergie et des matières premières malgré l'action gouvernementale visant à limiter ces postes de dépenses pour les consommateurs. La récession est toujours attendue mais moins importante que prévu. Les prévisions de croissance ont été revues à la hausse, -0,7 % en 2023, avant de rebondir sur une croissance à 2,2 % en 2024. L'inflation atteint des valeurs historiques : 7,9 % au 4^e trimestre 2022 mais devrait ralentir en 2023 pour se rapprocher des 5 % en moyenne.

En ce qui concerne les bureaux, le taux de rendement prime se décompresse sur les 5 principales métropoles (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich), passant de 2,6 % en moyenne à fin 2021 à 3,75 % en moyenne à fin 2022.

La demande placée (prises à bail et acquisitions pour occuper) atteint 2,6 millions de m² en 2022, soit un niveau équivalent à l'année précédente (+0,3 %). Berlin et Munich captent à eux deux près de 60 % de cette demande placée, suivies de Francfort et Düsseldorf.

En moyenne, le taux de vacance est en hausse et s'établit à 5,9 % à la fin de l'année. Si Berlin et Düsseldorf connaissent la plus forte hausse de la vacance sur un an (à respectivement 3,9 % et 9,8 %), Francfort constate une forte diminution (8,8 %), qui se concrétise aussi à Munich et Hambourg (4,3 % et 2,6 %).

Les loyers des meilleurs emplacements continuent leur hausse progressive : ils atteignent 522 €/m²/an à Berlin (+6 % sur un an), 456 €/m²/an à Düsseldorf (+33 %), 552 €/m²/an à Francfort (+1 %), 408 €/m²/an à Hambourg (+5 %) et 540 €/m²/an à Munich (+8 %).

► Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime de l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€).

Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales. La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et les résidences gérées (12 %), la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Île-de-France à 28 %, l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %.

Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en Île-de-France.

► En 2022, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation, les répercussions sur les résultats de LAFFITTE PIERRE sont restées contenues.

- Les capitaux collectés de LAFFITTE PIERRE ont augmenté de 4 %, représentant un montant de souscriptions net de 39,3 M€, multiplié par 4 par rapport à 2021 mais inférieure de 40 % à la collecte 2020. Au 31 décembre 2022, le capital social de la SCPI est de 627 060 960 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €. Le prix de souscription à 450,00 € n'a pas été modifié durant l'exercice.

- LAFFITTE PIERRE a étoffé sa diversification européenne et en typologie d'actifs pour un montant avoisinant 110 M€.

D'une part, elle a renforcé sa participation dans une SCI détenant des immeubles de bureaux en Allemagne : deux acquis en 2021, et deux acquis en 2022 à Cologne et Hambourg. Si l'actif de Cologne est productif de loyers sur l'exercice, le transfert de propriété de l'immeuble de Hambourg sera effectif le 1^{er} janvier 2023.

D'autre part, elle a acquis une participation dans une SCI détenant un campus dédié à l'enseignement supérieur aux portes de Paris.

À la clôture de l'exercice LAFFITTE PIERRE présente un surinvestissement de près de 92 M€, financé par un crédit bancaire renouvelable.

- D'une superficie de 222 600 m², le patrimoine de votre SCPI rassemble 479 locataires localisés sur 74 sites. Il est composé à 75 % d'immeubles de bureaux et industriels, et est localisé à 96 % en France et à 4 % en Allemagne.

- Face aux incertitudes économiques, à la hausse de l'inflation, des taux d'intérêt et des coûts de la dette, le marché immobilier connaît un net ajustement des prix à la baisse. La valeur vénale (expertises) du patrimoine détenu par LAFFITTE PIERRE suit cette tendance de marché, à 1 005,30 M€ en diminution de 5 % à périmètre constant.

À cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

- L'activité locative est restée très active avec près de 21 000 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, le taux d'encaissement des loyers se maintient, à 95 % en fin d'année. En tout état de cause, les gérants d'AEW conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

- Le résultat de LAFFITTE PIERRE est en contraction de 5 % (-1,9 M€) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 37,6 M€. Si les produits locatifs (loyers et dividendes des participations contrôlées) ont diminué de 0,9 M€, des reprises de provisions pour créances douteuses nettes de dotations nettement moindres qu'en 2021 (dénouement des provisions « Covid ») ont eu un impact différentiel négatif sur le résultat de 1,5 M€.

- Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2022, le montant distribué de l'année s'élève à 17,70 € par part, soit +11 % par rapport à 2021 et +13 % par rapport à 2020. Il est à son plus haut niveau depuis 2016. Il intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 3,00 € sur la réserve de plus-values. Le report à nouveau (réserves) est à 3,70 € par part et représente, en fin d'exercice, près d'un trimestre de distribution courante.

- Le taux de distribution 2022 s'établit à 4 %, toujours notable dans l'environnement financier actuel.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de LAFFITTE PIERRE, s'établissent à 4,32 % sur dix ans et 6,20 % sur quinze ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est supérieur à ceux des SCPI d'entreprise (6 %), des Actions françaises (4 %), des Foncières cotées (3 %) ou du Livret A (1,4 %).

- Enfin, événement post-clôture important. Depuis le 24 janvier 2023, LAFFITTE PIERRE bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR. Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).



Antoine BARBIER
Directeur de la Division
Patrimoine - AEW





LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Année de création :
2000

Terme statutaire :
2099

Nombre d'associés :
21 179

Nombre de parts :
2 726 352

Capital social :
627 060 960 €

Capitaux propres :
922 859 890 €

Capitaux collectés :
1 034 794 150 €

Ratio dettes et
autres engagements :
12,07 %

Prix de souscription
de la part :
450,00 €

Capitalisation au prix
de souscription :
1 226 858 400 €

Valeur de retrait
de la part :
405,35 €

Parts en attente
de retrait :
Néant

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles :
74

Nombre de baux :
479

Surface :
222 589 m²

Taux moyen annuel
d'occupation financier :
89,75 %

Taux d'occupation
financier 4^e trimestre
2022 :
87,58 %

Taux moyen annuel
d'occupation physique :
87,41 %

Taux d'occupation
physique au 31/12/22 :
83,74 %

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité
immobilière en 2022 :

55 747 328 €

► dont loyers :
33 768 482 €

► dont produits
des participations
financières
contrôlées :
13 078 503 €

Résultat de l'exercice :
37 645 754 €

► soit **14,17 € par part**
(calculé sur un nombre
de parts corrigé)

Revenu distribué :
39 067 822 €

► soit **14,70 € par part**

► **15,00 € par part**

avant impositions
françaises ou
étrangères payées
par la SCPI pour le
compte des associés
(pour une part
en jouissance
au 1^{er} janvier 2022)

Plus-value sur cessions
d'immeubles distribuée :
3,00 € par part

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité
interne 5 ans

(2017-2022) :

2,80 %

Taux de rentabilité
interne 10 ans

(2012-2022) :

4,32 %

Taux de rentabilité
interne 15 ans

(2007-2022) :

6,20 %

Taux de rentabilité
interne 20 ans

(2002-2022) :

8,56 %

Taux de distribution
2022 :

4,00 %

(avant impositions françaises
ou étrangères payées pour
le compte des associés)

► **Moyenne nationale
2022 SCPI dominante
Bureaux : 4,20 %**

► **Moyenne nationale
2022 SCPI Immobilier
d'entreprise : 4,53 %**

Variation du prix
de souscription :

0,00 %

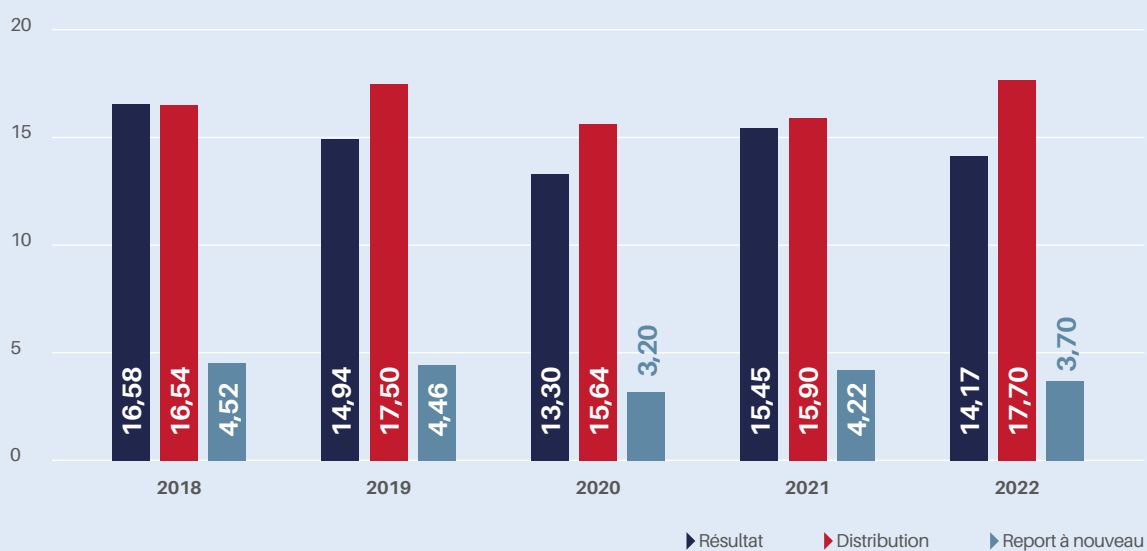


VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2022/2021
Valeur comptable	922 859 890	338,50	0,24 %
Valeur vénale/expertise	1 005 312 020	368,74	-1,50 %
VALEUR DE RÉALISATION	947 465 877	347,52	-6,08 %
Valeur de reconstitution	1 124 181 533	412,34	-5,92 %

RÉSULTAT, REVENU ET PLUS-VALUE DISTRIBUÉS, ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Le patrimoine de la société LAFFITTE PIERRE comprend directement ou indirectement les classes d'actifs suivantes :

(i) Par typologie :

- ▶ investissements principalement en immeubles de bureaux ;
- ▶ investissements à titre de diversification en locaux commerciaux ou d'activités et tous types de résidences gérées (hôtelières, seniors, étudiants...).

(ii) Par localisation géographique :

- ▶ en France : investissements principalement en immeubles situés en Île-de-France et à titre de diversification en immeubles situés dans les principales métropoles régionales ;
- ▶ à l'étranger : investissements en immeubles situés en zone euro.

Étant précisé que les actifs situés en France représenteront 70 % minimum de la valeur du patrimoine de la SCPI et que les actifs situés à l'étranger représenteront 30 % maximum de la valeur du patrimoine de la SCPI.

Le patrimoine immobilier de la société LAFFITTE PIERRE est constitué à titre principal des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ainsi que des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la Société.

Il faut noter que LAFFITTE PIERRE a la possibilité, à titre accessoire, de détenir des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 5 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

Étant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 14 décembre 2021 a autorisé, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la Société de gestion à contracter des emprunts pour le compte de la SCPI, dans la limite de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI (soit 244,12 M€ sur la base de la valeur de réalisation au 31 décembre 2021).

Par ailleurs, la Société de gestion est autorisée à octroyer toutes sûretés et garanties sur les actifs de la SCPI et à souscrire tous contrats de couverture de taux au bénéfice des banques prêteuses.

LAFFITTE PIERRE bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR le 24 janvier 2023. Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

La SCPI promeut des critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais elle n'a pas pour objectif un investissement durable. Elle pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union européenne.

Elle s'inscrit dans une démarche « Best in Progress » visant à améliorer le patrimoine d'un point de vue environnemental, social et de gouvernance (ESG).

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement. Conformément au label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90 % en valeur.

Les informations relatives à la démarche d'investissement et à la stratégie de gestion ESG figurent au point « INTRODUCTION / 2.a. Politique d'investissement immobilier » de la Note d'information de LAFFITTE PIERRE consultable sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

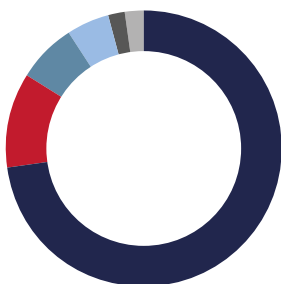
Le patrimoine de LAFFITTE PIERRE se compose au 31 décembre 2022 de 74 immeubles pour une superficie de 222 589 m², localisés en valeur vénale à 12 % à Paris, 51 % en région parisienne, 33 % en province et 4 % en Allemagne.

Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 73 %, de murs de commerces pour 16 %, d'hôtels/résidence tourisme pour 7 %, de résidentiel avec services pour 2 % et de locaux industriels à hauteur de 2 %.

Toujours en valeur vénale, LAFFITTE PIERRE détient des immeubles en direct (65 %) et dix immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 35 %).

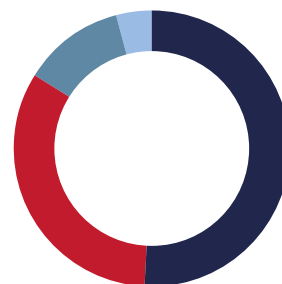
EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- 73 % Bureaux
- 11 % Centres commerciaux
- 7 % Hôtel tourisme
- 5 % Commerces
- 2 % Industriel
- 2 % Résidences avec services



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- 51 % Île-de-France (hors Paris)
- 33 % Province
- 12 % Paris
- 4 % Allemagne



ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements droits inclus réalisés durant les cinq derniers exercices sont les suivants.

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (EN M€)	ARBITRAGES	INVESTISSEMENTS	SOLDE À INVESTIR AU 31/12 (EN M€)
2018	8,28	113,12	-9,31
2019	32,55	80,40	26,81
2020	12,83	100,60	-24,61
2021	1,33	40,20	-36,56
2022	13,03	109,63	-91,85
TOTAL	68,02	443,95	-

LES CESSIONS

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2022.

Ils concernent des actifs non stratégiques du fait notamment de leur localisation, de leur taille unitaire faible, de la détention en copropriété ou nécessitant d'importants travaux sans potentiel de loyers supplémentaires. Les entreprises bénéficiant de conditions de financement attractives, la vente de locaux vacants à des utilisateurs est également privilégiée pour optimiser les prix de cession.

En tout état de cause, cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit être pragmatique et s'adapter au marché.

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis de maintenir cette politique durant l'exercice, et de finaliser la cession de trois actifs non stratégiques, pour un prix de vente de 13,03 M€, globalement supérieur de 149 % au prix de revient et de 4 % aux dernières valeurs d'expertise (31 décembre 2021).

PARIS 8^E - 40, AVENUE HOCHÉ

Il s'agit de 657 m² de commerces acquis en 1980. Prix de cession : 11 500 000 € (11 mars 2022).

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 7 613 273 €, soit +270 % par rapport au prix de revient comptable (2 820 307 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 287 500 € et d'un impôt sur les plus-values de 778 920 €.

VILLENEUVE-D'ASCQ (59) - 27, ALLÉE DU CHARGEMENT

Il s'agit de 1 918 m² de bureaux vacants acquis en 1991. Prix de cession : 1 490 000 € (27 juin 2022).

La transaction fait ressortir une moins-value nette de 940 690 €, soit -39 % par rapport au prix de revient comptable (2 393 440 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 37 250 €.

PARIS 19^E - 118/130, AVENUE JEAN JAURÈS

Il s'agit de 5 parkings dans une copropriété acquis en 1987, et sans espoir de location. Prix de cession : 35 000 € (3 août 2022).

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 8 826 €, soit +355 % par rapport au prix de revient comptable (25 000 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 875 € et d'un impôt sur les plus-values de 299 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 6 681 409 € par rapport au prix de revient (+128 %), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 325 625 € et d'impôts sur les plus-values de 779 219 €.



INVESTISSEMENTS

Au 1^{er} janvier 2022, LAFFITTE PIERRE présentait un surinvestissement de 36 561 923 €.

La Société de gestion a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie de LAFFITTE PIERRE, de nature à développer le patrimoine de la SCPI sur des emplacements à potentiel avec des locataires à la signature confirmée.

Les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec la collecte réalisée, et le recours éventuel aux possibilités d'emprunt autorisées par l'Assemblée Générale, ont abouti à la réalisation de trois acquisitions indirectes, poursuivant la diversification européenne et en typologie d'actifs de la SCPI, pour un montant total de près de 110 M€ actes en mains.

Entre avril et décembre 2022, LAFFITTE PIERRE a renforcé en cinq fois sa participation dans la SCI PLACEMENT CILOGER 7, détenue intégralement par des fonds grand public gérés par AEW, pour un montant cumulé de 33,63 M€.

PLACEMENT CILOGER 7 détient des immeubles de bureaux représentant une valeur estimée globale de 127,8 M€. Outre les deux immeubles acquis en 2021 à Cologne (immeuble KölnCubus) et à Brême, deux investissements ont été concrétisés en 2022 au sein de cette SCI, à Cologne et Hambourg.

En janvier 2022, LAFFITTE PIERRE a acquis, pour 76 M€, une participation de 50 % dans la SCI PLACEMENT CILOGER 9 détenant un campus dédié à l'enseignement supérieur.

ALLEMAGNE - COLOGNE : IMMEUBLE « GRAND SLAM »



L'ensemble immobilier est composé de deux bâtiments indépendants, l'immeuble principal disposant d'une façade et d'un escalier classés. L'ensemble a été entièrement rénové en 2022, afin de proposer des locaux de grandes qualités, particulièrement flexibles et divisibles.

Idéalement situé dans le quartier convoité d'Agnesviertel, en bordure du quartier des villas de Cologne, il bénéficie d'une excellente connexion aux transports en commun qui permettent de rejoindre l'emblématique Cathédrale de Cologne en environ 10 minutes.

L'actif est loué à 7 locataires et bénéficie d'une durée d'engagement moyenne de 12,7 ans. Il est notamment loué pour 15 ans au locataire principal Swiss Life Asset Managers (59 % du flux locatif).

Cet actif s'inscrit particulièrement favorablement dans le marché immobilier tertiaire de Cologne, très solide : le taux de vacance s'établit à 3,2 %. Cologne possède de loin le plus petit pipeline de nouveaux espaces de bureaux (environ 71 000 m² au premier semestre 2022) mais 90 % de celui-ci est déjà pré-loué.

ALLEMAGNE - HAMBOURG : IMMEUBLE FRANKENQUAI



Construit en 2009, cet immeuble à usage principal de bureaux est articulé en H avec quatre bâtiments qui totalisent 18 039 m² de surface locative, particulièrement flexible et divisible. Il dispose également de 198 parkings dont 126 unités en sous-sol.

Il est plus précisément situé dans le quartier d'affaires de Hamburg City South qui profite de toutes les infrastructures et connexions attendues ainsi que d'un environnement particulièrement attractif et recherché, en témoignent les nombreuses entreprises de rang international qui y sont implantées.

L'immeuble est intégralement loué à 13 locataires avec une mixité d'activités. La durée d'engagement des baux en cours est de près de 5 ans. Les deux principaux locataires assurent 53 % du revenu locatif. Le transfert de propriété de l'immeuble sera effectif le 1^{er} janvier 2023.

CLICHY (92) : CAMPUS PARIS CLICHY 30/32, RUE HENRI BARBUSSE

Le 31 janvier 2022, LAFFITTE PIERRE a étoffé sa diversification patrimoniale en acquérant, conjointement et à parité avec une autre SCPI à prépondérance bureaux gérée par AEW, un campus dédié à l'enseignement supérieur pour un montant total de 152 M€, soit une quote-part de 76 M€ pour LAFFITTE PIERRE.

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 ferme.

AEW souhaite investir les fonds disponibles en conservant un niveau de rigueur préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de votre SCPI, et donc en donnant la priorité à la qualité des acquisitions.

À ce sujet, AEW, en tant que Société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. AEW a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations Unies (PRI).



LIVRAISONS

Le 17 décembre 2020, LAFFITTE PIERRE et une autre SCPI gérée par AEW ont acquis conjointement en VEFA, par le biais d'une SCI et à parité, l'immeuble de bureaux « Clarity » pour un montant acte en mains de 106 M€.

Livré le 3 juin 2022, l'actif est stratégiquement localisé dans la commune de Boulogne-Billancourt (92), à la sortie du métro. Il développe plus de 7 500 m² de bureaux répartis sur 7 niveaux, agrémentés de nombreux espaces verts et terrasses, et dispose de 140 parkings. À l'issue d'une restructuration lourde, l'immeuble est certifié BREEAM Niveau Excellent et a obtenu le label Wired Score niveau Silver.

Il est entièrement loué à Alten, l'un des leaders mondiaux de l'ingénierie et du conseil technologique, pour une durée ferme de 10 ans.

L'EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	TOTAL AU 31/12/2021	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
FONDS COLLECTÉS	962 362 392	39 325 050	1 001 687 442
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	1 653 012	-2 273 971	-620 959
+ Divers	39 100 053	2 089 513	41 189 566
- Commissions de souscription	-97 160 979	-6 359 430	-103 520 410
- Achat d'immeubles	-598 358 803	-2 594 947	-600 953 750
- Titres de participations contrôlées	-357 353 406	-91 595 187	-448 948 593
+ Vente d'immeubles	39 149 164	6 116 003	45 265 168
- Frais d'acquisition	-25 953 356	-	-25 953 356
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-36 561 923	-55 292 969	-91 854 892

Compte tenu des arbitrages et des investissements réalisés en 2022, LAFFITTE PIERRE présente à la fin de l'exercice un surinvestissement 91 854 892 €.

Un financement bancaire a été souscrit en décembre 2021 auprès de la Banque Palatine, la Banque Postale et Arkéa Banque.

C'est un crédit renouvelable d'un montant de 120 M€ avec une date d'échéance finale au 15 décembre 2026. Le taux d'intérêt est Euribor de la période d'intérêt + marge de 1,35 % l'an et la commission de non-utilisation de 35 % de la marge. Un contrat de couverture au taux de 0 % a été conclu en janvier 2022 pour la durée de l'emprunt et couvre 80 % de l'emprunt.

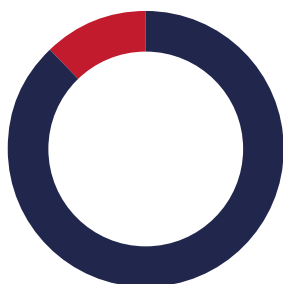
Au 31 décembre 2022, le montant tiré sur le crédit est de 90 M€, contre 53 M€ à la clôture de l'exercice 2021.

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 963 397 €. Le montant de la commission de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 740 984 €.

En plus de cet emprunt, la Banque Palatine a accordé une facilité de caisse de 20 M€ au taux Euribor 3 mois plus une marge de 1 %. Cette facilité n'est pas utilisée à la clôture de l'exercice 2022.

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

- **87,93%**
Valeur de réalisation
- **12,07%**
Emprunts bancaires



Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division :

- ▶ des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés) et des engagements immobiliers (crédits-bails, VEFA) ;

par

- ▶ l'actif brut : somme de la valeur de réalisation, des dettes et des autres engagements.

Au 31 décembre 2022, le ratio est de 12,07 %.

Il correspond, outre le tirage de 90 M€ auprès de la Banque Palatine, à des emprunts bancaires de 15 M€ dans la SCI CLARITY (immeuble de bureaux Clarity à Boulogne-Billancourt) et de 25 M€ dans la SCI PLACEMENT CILOGER 9 (Campus Paris Clichy), pris en considération par transparence.



VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société JONES LANG LASALLE EXPERTISES, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 30 juin 2022, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). Ce calcul repose sur :

- ▶ l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par LAFFITTE PIERRE ;
- ▶ les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct, et de l'Actif Net Réévalué des sociétés contrôlées, il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- ▶ **la valeur comptable**, qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

▶ **la valeur de réalisation**, qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait LAFFITTE PIERRE de la vente de la totalité des actifs ;

▶ **la valeur de reconstitution**, qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

**Coût historique des terrains
et des constructions locatives :**
555 688 582 €

**Coût historique des parts
de sociétés contrôlées :**
435 917 896 €

Valeur comptable nette :
991 606 478 €

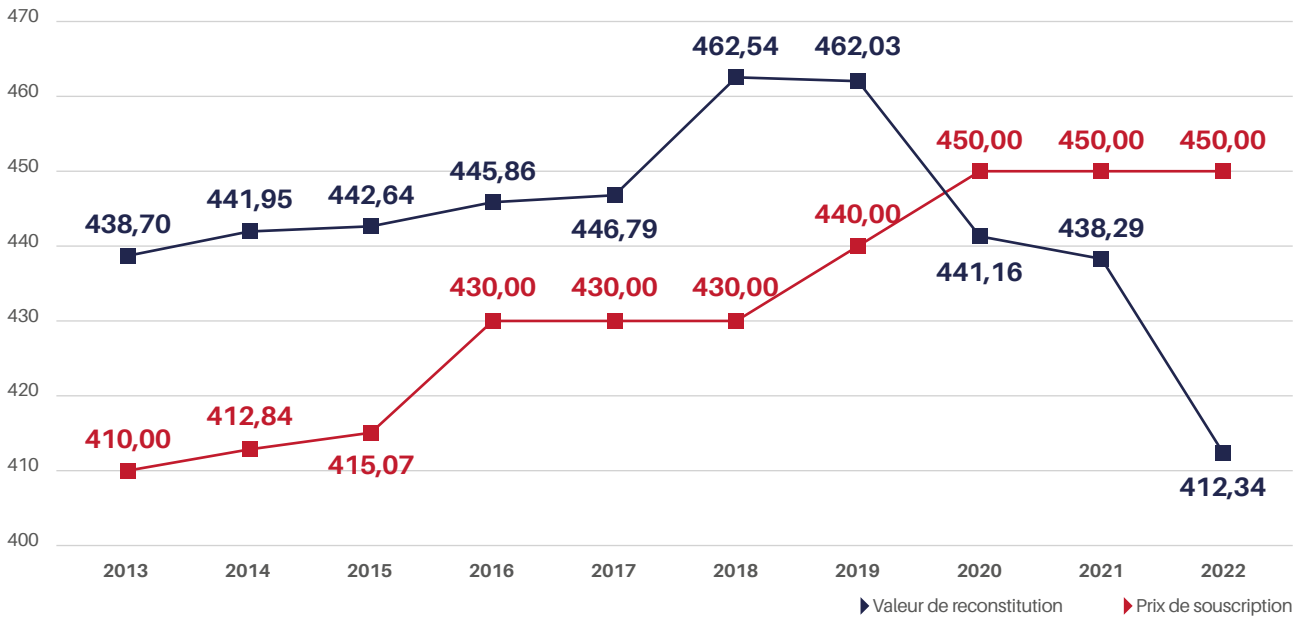
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) :
1 005 312 020 €

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	555 688 582	-	-
Provisions pour gros entretien	-1 296 764	-	-
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	435 917 896	-	-
Autres éléments d'actifs	-67 449 824	-57 846 143	-57 846 143
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	1 005 312 020	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	1 070 497 625
Commission de souscription théorique	-	-	111 530 050
TOTAL GLOBAL	922 859 890	947 465 877	1 124 181 533
Nombre de parts	2 726 352	2 726 352	2 726 352
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	338,50	347,52	412,34

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2022 (450,00 €) est supérieur de 9 % à la valeur de reconstitution par part (412,34 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2022 (405,35 €) est supérieure de 17 % à la valeur de réalisation par part (347,52 €).

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET
DU PRIX DE SOUSCRIPTION PAR PART SUR 10 ANS (AU 31/12, EN €)



SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES a été ratifiée en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargée entre autres

de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.



ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 EN EUROS	VARIATION EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 PÉRIMÈTRE CONSTANT	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT (%)
Bureaux	391 817 608	490 672 500	25,23	526 516 357	529 303 000	-7,30	490 672 500	516 760 000	-5,05
Commerces	69 273 973	60 710 000	-12,36	65 192 293	61 915 000	-1,95	60 710 000	61 915 000	-1,95
Complexes hôteliers	65 884 068	81 065 665	23,04	86 644 356	82 457 270	-1,69	81 065 665	82 457 270	-1,69
Locaux d'activités	7 924 807	13 870 000	75,02	14 822 627	12 450 000	11,41	13 870 000	12 450 000	11,41
Résidences services seniors	20 788 128	19 690 000	-5,28	21 052 944	20 450 000	-3,72	19 690 000	20 450 000	-3,72
TOTAL ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS EN DIRECT	555 688 582	666 008 165	19,85	714 228 577	706 575 270	-5,74	666 008 165	694 032 270	-4,04
Bureaux France	236 673 104	196 571 372	-16,94	206 399 941	164 284 815	19,65	149 736 306	164 284 815	-8,86
Commerces	125 375 831	74 740 645	-40,39	78 477 677	78 828 944	-5,19	74 740 645	78 828 944	-5,19
Bureaux zone euro (Allemagne)	73 868 960	67 991 838	-7,96	71 391 430	38 252 423	77,75	25 820 160	28 005 460	-7,80
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES	435 917 896	339 303 855	-22,16	356 269 048	281 366 182	20,59	250 297 111	271 119 219	-7,68
TOTAUX	991 606 479	1 005 312 020	1,38	1 070 497 625	987 941 452	1,76	916 305 276	965 151 489	-5,06

Conformément à ses statuts, LAFFITTE PIERRE peut acquérir des immeubles soit directement (détention directe), soit par le biais de participation dans des sociétés de personnes détenant des immeubles (détention indirecte).

Au 31 décembre 2022, LAFFITTE PIERRE détient des immeubles en direct (65 % de la valeur vénale) et dix immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 35 % de la valeur vénale). Statutairement, les participations financières contrôlées ne sont pas limitées.

L'immobilisation financière contrôlée est représentée par une participation dans une Société Civile Immobilière (SCI). Une SCI est une société par laquelle les associés décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager le résultat.

LAFFITTE PIERRE détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais d'une SCI dans laquelle elle possède un pourcentage du capital. Par transparence, les résultats de la SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient LAFFITTE PIERRE.

Les SCI sont gérées et représentées par AEW.

Ainsi, LAFFITTE PIERRE détient des participations à hauteur de :

- ▶ 25 % dans la Société Civile Immobilière « MARVEINE », comprenant le centre commercial Bonneveine à Marseille ;
- ▶ 8,40 % dans la Société Civile Immobilière « ÉLYSÉES CHÂLONS », comprenant 1 centre commercial à Châlons-en-Champagne ;
- ▶ 50 % dans les Sociétés Civiles Immobilières « CC NANCY I » et « CC NANCY II », détenant 75 % de la surface du centre commercial Saint-Sébastien à Nancy (54) ;
- ▶ 100 % dans la Société Civile Immobilière « ROCK FORT », comprenant un immeuble de bureaux à Issy-les-Moulineaux ;
- ▶ 23,06 % dans la Société Civile Immobilière « TOUR PRISMA », comprenant une tour de bureaux à La Défense ;
- ▶ 100 % dans la Société Civile Immobilière « WII MONTREUIL », comprenant 1 immeuble de bureaux à Montreuil ;
- ▶ 50 % dans la Société Civile Immobilière « BOULOGNE CLARITY », comprenant 1 immeuble de bureaux à Boulogne-Billancourt ;
- ▶ 33,62 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 7 », détenant des immeubles de bureaux en Allemagne : 2 à Cologne (dont l'immeuble « Grand Slam » entré en patrimoine durant l'exercice), 1 à Brême, et 1 à Hambourg, pour lequel le transfert de propriété sera effectif le 1^{er} janvier 2023 ;
- ▶ 50 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 9 », comprenant le campus « Paris Clichy » à Clichy (investissement réalisé en janvier 2022).

	SCI MARVEINE	SCI ÉLYSÉES CHÂLONS	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II	SCI ROCK FORT
Année d'acquisition	2016	2016	2017	2017	2018
Pourcentage de détention	25 %	8,40 %	50 %	50 %	100 %
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Marseille	Châlons-en-Champagne	Centre commercial Saint-Sébastien Nancy	Centre commercial Saint-Sébastien Nancy	Issy-les-Moulineaux
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux
Surfaces en m ²	2 565	2 888	8 008	3 585	7 072
Coûts d'acquisition	42 256 965	5 591 906	79 457 287	13 091 697	62 714 651
Dettes levées	0	0	0	0	0
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	69 710 000	48 415 000	91 600 000	20 500 000	54 930 000
Actif net réévalué	15 181 492	4 047 370	45 035 989	10 475 794	54 921 290



SC TOUR PRISMA	SCI WII MONTREUIL	SCI BOULOGNE CLARITY	SCI PLACEMENT CILOGER 7	SCI PLACEMENT CILOGER 9	TOTAUX
2018	2020	2020	2020	2022	-
23,06 %	100 %	50 %	33,62 %	50 %	-
Tour Prisma La Défense	Immeuble Montreuil	Bureaux Boulogne	Bureaux Cologne - Brème	Bureaux Clichy	-
Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	-
5 347	4 648	3 782	8 634	7 040	53 569
50 703 066	38 076 324	38 470 000	73 868 960	51 000 000	455 230 856
0	0	9 527 277	0	0	9 527 277
133 500 000	31 370 000	94 000 000	127 800 000	143 000 000	814 825 000
31 236 912	31 490 870	32 087 234	67 991 838	46 835 066	339 303 855

Compte tenu des cessions et des investissements de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une augmentation de 1,8 % (+17,4 M€), à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 10 %.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement, pour les actifs détenus **directement**, une baisse annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice) de 4 %.

La baisse est de 5 % pour les bureaux, de 4 % pour les résidences services seniors, de 2 % pour les commerces et les hôtels, alors que les locaux d'activités progressent de 11 %.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) diminue de 8 % à périmètre constant.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 1 005,30 M€, en baisse de 5 % à périmètre constant.

Au 31 décembre 2022, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 1 % et 8 % à leur prix de revient.

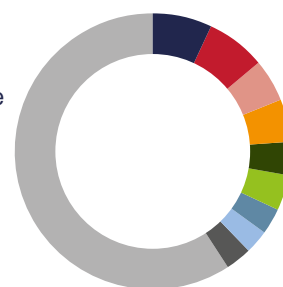
DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- ▶ 9 actifs sur 74 représentent 41 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- ▶ 2 actifs représentent chacun 7 % de la valeur globale du patrimoine ;
- ▶ 2 actifs représentent chacun 5 % de la valeur globale du patrimoine (Clarity est monolocatrice ; Issy-les-Moulineaux est divisé et loué à plusieurs locataires) ;
- ▶ 6 actifs représentent entre 3 % et 4 % de la valeur globale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à plusieurs locataires.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

- 7 % 30/32, rue Henri Barbusse Clichy (92)
- 7 % « Le Gaïa »
1, rue Victor Basch Massy (91)
- 5 % « SCI Rock Fort »
12, Rouget de l'Isle Issy-les-Moulineaux (92)
- 5 % « Clarity »
221 bis, boulevard Jean Jaurès Boulogne-Billancourt (92)
- 4 % « Nancy 1 » - Place Charles III
rue des Ponts - Nancy (54)
- 4 % 40, rue Fanfan la Tulipe
Boulogne-Billancourt (92)
- 3 % 161-171, boulevard René Cassin - Nice (06)
- 3 % « WII Montreuil »
38, rue de la République Montreuil (93)
- 3 % Tour Prisma - La Défense (92)
- 59 % Autres immeubles



LA GESTION IMMOBILIÈRE

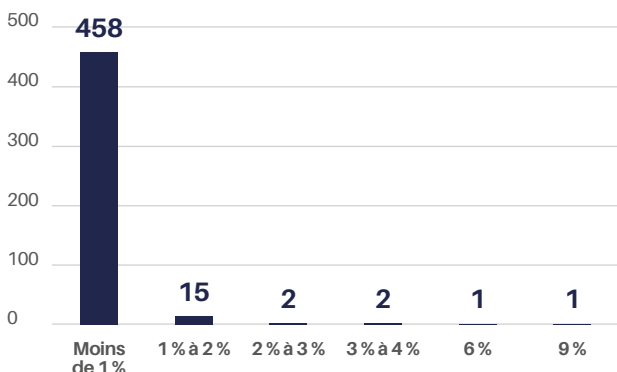
L'activité locative est restée très active avec près de 21 000 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, le taux d'encaissement des loyers se maintient, à 95 % en fin d'année. En tout état de cause, les gérants d'AEW conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 46 846 986 € contre 47 725 246 € l'exercice précédent (-2 %), soit -0,9 M€.

Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont diminué de 2 M€ (-6 %). A contrario, les produits des SCI détenues ont progressé de 10 % (+1,2 M€), impulsés notamment par l'immeuble Campus Paris Clichy.

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS EN POURCENTAGE DU MONTANT HT DES LOYERS FACTURÉS

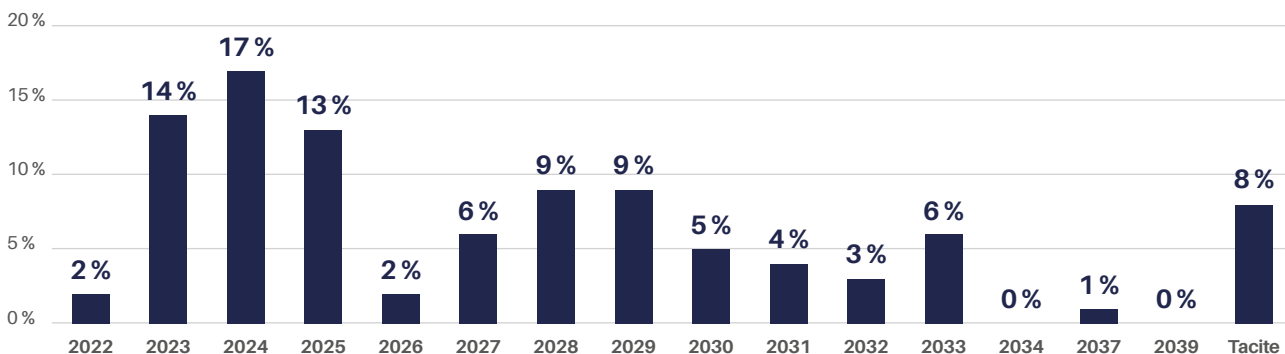


Au 31 décembre 2022, LAFFITTE PIERRE compte 479 baux (481 en 2021).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 458 locataires représentent chacun moins de 1 % de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Les 10 baux les plus importants représentent globalement 34 % des loyers. Le principal locataire représente 9 % des loyers.

POURCENTAGE DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES

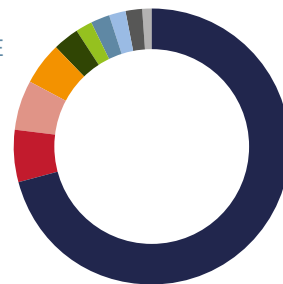


Au 31 décembre 2022 :

- ▶ 10 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- ▶ 44 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2023 et 2025 ;
- ▶ 17 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2026 et 2028 ;
- ▶ 29 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2029 et au-delà.

RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DE L'ACTIVITÉ PRINCIPALE

- 71 % Bureau
- 6 % Alimentation, restauration
- 6 % Équipement de la personne
- 5 % Hôtel
- 3 % Beauté, hygiène, santé
- 2 % Résidentiel
- 2 % Culture, cadeaux, loisirs
- 2 % Industriel
- 2 % Services
- 1 % Équipement du ménage



TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. 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.

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI LAFFITTE PIERRE s'établit à 87,58 % pour le quatrième trimestre 2022, en nette diminution par rapport au quatrième trimestre 2021 (95,13 %).

Le taux d'occupation financier moyen 2022 ressort à 89,75 %, également en diminution par rapport à 2021 (93,96 %).

Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit quant à lui en diminution à la fin de l'exercice, à 83,74 % contre 89,27 % en début d'année.

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 87,41 % (89,71 % en 2021).

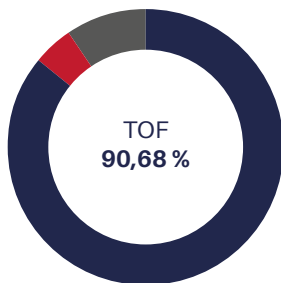
Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2022, calculés mi-janvier 2023, s'établissent respectivement à 92,67 % et 95,41 %.

DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Calculé et présenté à compter du 1^{er} janvier 2022 selon la méthodologie ASPIM 2021.

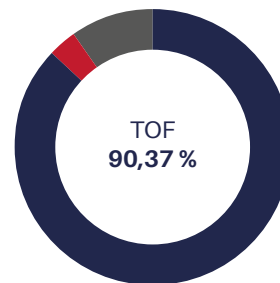
1^{ER} TRIMESTRE 2022

- **85,99 %** Locaux occupés
- **4,69 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **9,32 %** Vacance



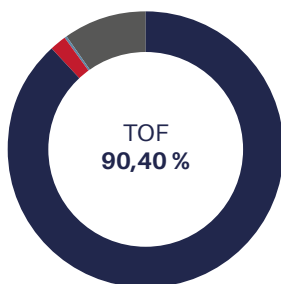
3^E TRIMESTRE 2022

- **87,22 %** Locaux occupés
- **3,15 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **9,63 %** Vacance



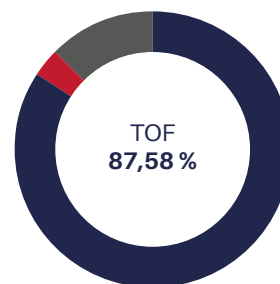
2^E TRIMESTRE 2022

- **88,25 %** Locaux occupés
- **1,86 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,28 %** Vacants en travaux ou sous promesse de vente
- **9,60 %** Vacance



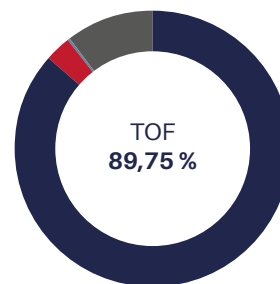
4^E TRIMESTRE 2022

- **84,23 %** Locaux occupés
- **3,35 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **12,42 %** Vacance

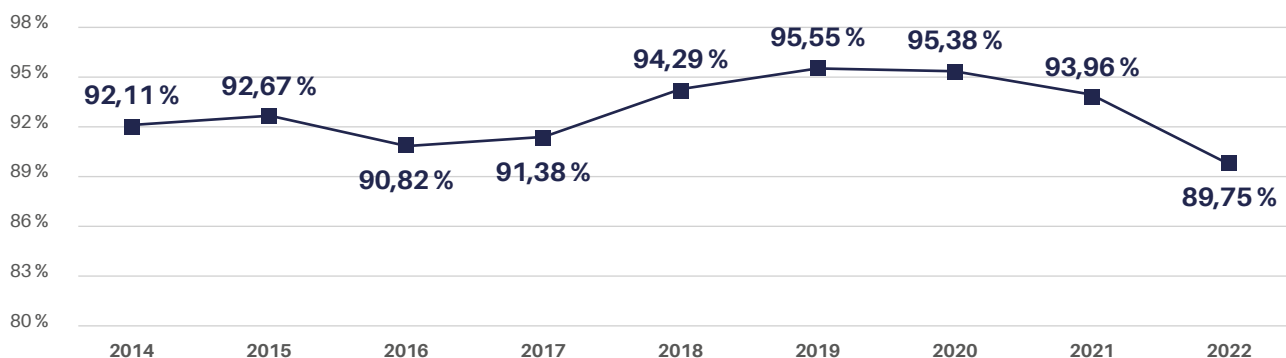


DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2022

- **86,44 %** Locaux occupés
- **3,24 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **0,07 %** Vacants en travaux ou sous promesse de vente
- **10,25 %** Vacance



ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION FINANCIERS* MOYENS ANNUELS



* De 2014 à 2016 : taux d'occupation financier au 31/12, recalculé selon la méthodologie ASPIM 2021.
À partir de 2017 : taux d'occupation moyen de l'année recalculé selon la méthodologie ASPIM 2021.

LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Durant l'exercice, les acquisitions et cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 222 589 m² contre 213 598 m² à la fin de l'exercice 2021 (+4 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 14 %.

L'activité locative de l'année 2022 fait ressortir un solde négatif de 14 757 m² entre les libérations (27 431 m²), et les relocations (12 673 m²).

Ce sont près de 21 000 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 12 673 m² de relocations (nouveaux baux), 5 459 m² de renouvellements de baux et 2 575 m² de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, 81 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 27 431 m² pour un total de loyers de 6,31 M€.

Les libérations sont concentrées en loyers pour près de 40 % sur 4 immeubles de bureaux à Marseille, Cachan, Issy-les-Moulineaux et Montrouge.

Parallèlement, 75 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 12 673 m² pour un total de loyers en année pleine de 3,68 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers pour 21 % sur un immeuble de bureaux à Montrouge.

Par ailleurs, 13 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 5 459 m² pour un total de loyers en année pleine de 2,47 M€.

Les renouvellements sont concentrés en loyers pour 95 % sur deux immeubles de bureaux (Tour Prisma La Défense et Paris 10^e) et le centre commercial Bonneveine (Marseille).

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2022 s'établissent à 36 198 m², en augmentation de 58 % par rapport à l'année précédente (22 914 m²).

Elles représentent une valeur locative de marché de 7,69 M€ contre 5,11 M€ en 2021 et 3,53 M€ en 2020.

Ces surfaces sont concentrées sur dix lignes qui représentent près des deux tiers de la vacance : la résidence Hôtelière à Marseille (4 941 m²), les immeubles de bureaux à Colomiers (4 125 m²), Cachan (2 256 m²), La Défense (2 094 m²), Bordeaux (1 672 m²), les commerces à Nice (1 860 m²), Reims (1 735 m²), Nancy (1 671 m²) et les locaux d'activité à Issy-les-Moulineaux (1 721 m²).

TRAVAUX

Au cours de l'année 2022, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant de 0,98 M€.

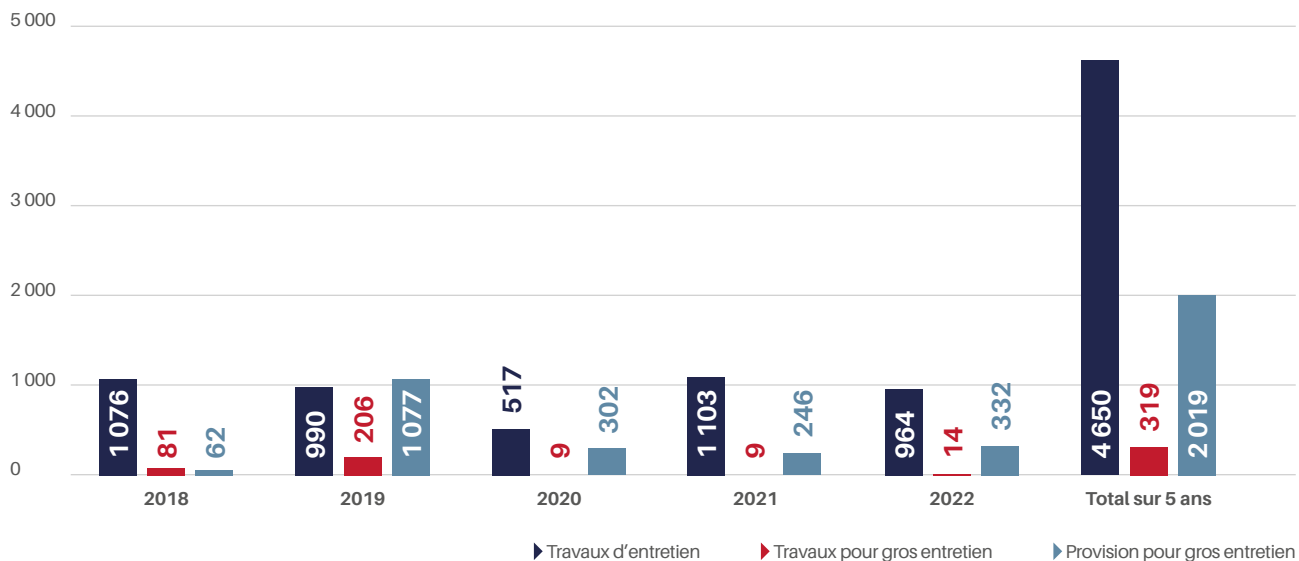
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 963 897 € en 2022 (1 103 246 € en 2021). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 930 k€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 332 338 €. La provision représente au 31 décembre 2022 un montant total de 1 296 764 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2022, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 13 747 € (9 055 € en 2021). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 64 k€.

TRAVAUX ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN EN K€



Par ailleurs, compte tenu de leur nature, des travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la Société et contribuent à consolider la valeur du patrimoine.

Les principaux travaux immobilisables engagés concernent :

- ▶ Levallois, Anatole France : ravalement et traitement des façades pour 1 370 k€ ;
- ▶ Paris - Hauteville : ravalement de la façade rue pour 338 k€ et renforcement des planchers pour 109 k€ ;

- ▶ Paris - 91 Miromesnil : remplacement des ouvrants pour 85 k€ ;
- ▶ Saint-Priest : remplacement des unités de climatisation pour 66 k€ ;
- ▶ Nancy - centre commercial : restructuration des locaux vacants pour 49 k€.

LES CONTENTIEUX

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 758 736 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 748 994 €, le solde net de l'exercice 2022 est une charge de 9 742 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2022 s'élève à 2 752 481 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 0,13 % des loyers facturés (-4,36 % au 31 décembre 2021 et -10,08 % au 31 décembre 2020).

Les principaux contentieux, qui concernent 7 locataires, représentent 1,01 M€.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de LAFFITTE PIERRE est en contraction de 5 % (-1,9 M€) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 37 645 754 €. Si les produits locatifs (loyers et dividendes des participations contrôlées) ont diminué de 0,9 M€, des reprises de provisions pour créances douteuses nettes de dotations nettement moindres qu'en 2021 (dénouement des provisions « Covid ») ont eu un impact différentiel négatif sur le résultat de 1,5 M€. Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2022, le montant distribué de l'année s'élève à 17,70 € par part, soit +11 % par rapport à 2021 et +13 % par rapport à 2020. Il est à son plus haut niveau depuis 2016. Il intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 3,00 € sur la réserve de plus-values. Le report à nouveau (réserves) est à 3,70 € par part et représente, en fin d'exercice, près d'un trimestre de distribution courante. Le taux de distribution 2022 s'établit à 4 %, toujours notable dans l'environnement financier actuel.

Le résultat de l'année s'élève à 37 645 754 € en diminution de 5 % par rapport à l'exercice précédent (-1,9 M€). Les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 10 % (+1,2 M€), compte tenu des investissements réalisés durant l'exercice. Les loyers sont quant à eux en diminution de 6 %, (-2 M€), conséquence notamment d'une moindre occupation en moyenne du patrimoine. Par ailleurs l'exercice est impacté par des reprises de provisions pour créances douteuses nettes de dotations nettement moindres qu'en 2021 (dénouement des provisions « Covid ») : -10 k€ en 2022 contre 1,5 M€ en 2021, soit un impact différentiel négatif sur le résultat de 1,5 M€.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été augmenté à 3,60 € pour les trois premiers trimestres, puis porté à 3,90 € pour le dernier trimestre (contre 3,45 € pour les deux premiers trimestres 2021 et 3,75 € pour les deux derniers).

Par ailleurs, au titre du troisième trimestre un prélèvement de 3,00 € par part sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant.

Au total, le montant distribué en 2022, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, se compose :

- ▶ d'un revenu courant d'un montant de 14,70 € par part ;
- ▶ et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 3,00 € (17 % du montant distribué),

Soit un montant total distribué de 17,70 € par part (15,90 € en 2021, intégrant une distribution de plus-value de 1,50 €).

Il est en augmentation de +11 % par rapport à 2021 et +13 % par rapport à 2020, et à son plus haut niveau depuis 2016.

Les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale :

- ▶ de 33 622 € au titre des impôts sur les revenus fonciers étrangers ;
- ▶ de 779 219 € au titre de l'impôt sur les plus-values immobilières constaté lors des cessions d'actifs.

Le dividende brut retraité de ces impôts est donc de 18,00 € par part.

Le revenu courant distribué (14,70 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 14,17 €.

Le report à nouveau a donc été sollicité pour un montant de 0,53 € par part (3,6 % du revenu courant distribué), soit au total 1 422 069 €.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 23 juin 2022, un prélèvement de 4,22 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice (soit au total 368 782 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2021. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Ainsi, au 31 décembre 2022, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 10 077 607 €, soit 3,70 € par part.

Il représente à cette date une réserve de 2,8 mois de distribution courante (3,4 mois à la fin de l'année 2021) qui permet à LAFFITTE PIERRE, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Le taux de distribution de l'exercice se détermine par la division entre :

- ▶ d'une part la distribution brute versée au titre de l'exercice (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé ;
- ▶ et d'autre part le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'exercice.

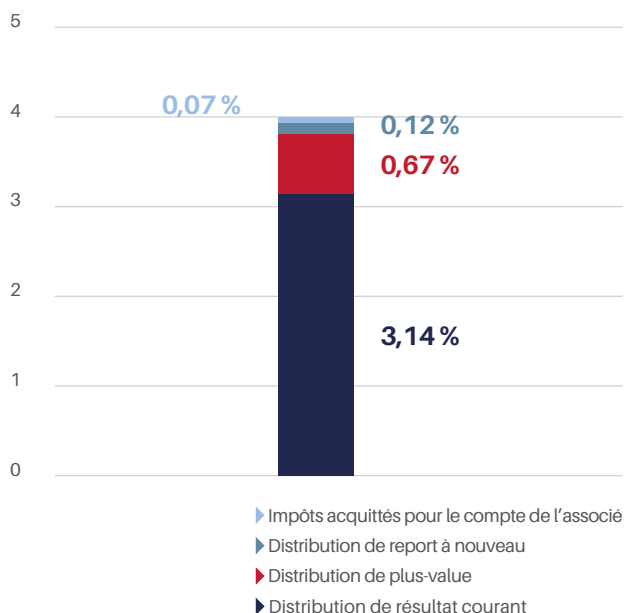
Le taux de distribution 2022 de LAFFITTE PIERRE s'établit à 4,00 % (3,53 % en 2021), du fait de la hausse du montant distribué.

À l'échelon national, le taux de distribution calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux s'établit à 4,20 %.

Le taux de distribution de LAFFITTE PIERRE demeure à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

COMPOSITION DU TAUX DE DISTRIBUTION

TAUX DE DISTRIBUTION : 4,00 %



Concernant l'imposition des revenus fonciers perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2022 sur la base de la valeur de retrait, la performance de LAFFITTE PIERRE est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 4,32 % et 6,20 % pour des périodes de respectivement 10 ans et 15 ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est notamment supérieur à ceux de l'Or (2,5 %), des Foncières cotées (2 %) ou du Livret A (0,9 %). Sur une période de 15 ans, il est supérieur à ceux des SCPI d'entreprise (6 %), des Actions françaises (4 %), des Foncières cotées (3 %) ou du Livret A (1,4 %).

Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes. (Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ^[1]	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS ^[2]	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ^[3]	TAUX DE DISTRIBUTION EN % ^[4]	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2018	430,00	16,54	16,54	430,00	3,85 %	4,52
2019	430,00	17,50	17,50	434,22	4,07 %	4,46
2020	440,00	15,64	15,64	447,97	3,55 %	3,20
2021	450,00	15,90	15,90	450,00	3,53 %	4,22
2022	450,00	17,70	18,00	450,00	4,00 %	3,70

[1] Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

[2] Distribution brute versée au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées) avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé.

[3] Moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

[4] Distribution brute au titre de l'année rapportée au prix de souscription au 1^{er} janvier de la même année.



LE MARCHÉ DES PARTS

Les capitaux collectés de LAFFITTE PIERRE ont augmenté de 4 %, représentant un montant de souscriptions net de 39,3 M€, multiplié par 4 par rapport à 2021 mais inférieure de 40 % à la collecte 2020. Au 31 décembre 2022, le capital social de la SCPI est de 627 060 960 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €. Le prix de souscription à 450,00 € n'a pas été modifié durant l'exercice.

Sur l'exercice 2022, 142 446 parts ont été souscrites par 2 450 associés, soit une collecte brute de 64 100 700 € (-4 % par rapport à l'exercice précédent).

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 39 325 050 €, pour 87 389 parts nouvelles, multipliée par 4 par rapport à 2021 mais inférieure de 40 % à la collecte de 2020 (64,1 M€).

À l'échelon national, LAFFITTE PIERRE se situe au 19^e rang sur 35 des SCPI à prépondérance bureaux en ouverture de capital durant l'année, et représente 1 % de la collecte nette de cette catégorie (0,4 % de l'ensemble des SCPI d'immobilier d'entreprise).

Au 31 décembre 2022, le capital social de la SCPI est de 627 060 960 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €.

Le capital est réparti entre 21 179 associés, et est détenu à hauteur de 64 % par des personnes physiques et de 36 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 30 %.

Le plus gros porteur de parts détient 4,96 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 52 000 € (129 parts) au prix de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2022, les capitaux collectés s'élèvent à 1 034 794 150 €, en augmentation de 4 % par rapport au début de l'exercice.

Au cours des trois derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 12 %.

Le prix de souscription à 450,00 € n'a pas été modifié durant l'exercice.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part sur une année 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 LAFFITTE PIERRE, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2018	Société ouverte	2 193 426	504 487 980	799 843 010
Au 31/12/2019	Société ouverte	2 473 409	568 884 070	921 313 350
Au 31/12/2020	Société ouverte	2 616 688	601 838 240	985 445 350
Au 31/12/2021	Société ouverte	2 638 963	606 961 490	995 469 100
AU 31/12/2022	SOCIÉTÉ OUVERTE	2 726 352	627 060 960	1 034 794 150

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

▶ **Date de création** : 19 décembre 2000

▶ **Capital initial** : 762 397,54 €

▶ **Nominal de la part** : 230,00 €

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS ^[1]	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ^[2]
2018	504 487 980	140 204 080	2 193 426	12 807	20 277 578	430,00
2019	568 884 070	121 470 340	2 473 409	16 170	13 647 691	440,00
2020	601 838 240	64 132 000	2 616 688	18 025	8 045 259	450,00
2021	606 961 490	10 023 750	2 638 963	19 626	6 633 949	450,00
2022	627 060 960	39 325 050	2 726 352	21 179	6 359 430	450,00

[1] Diminué des retraits réalisés.

[2] Prix de souscription de l'augmentation de capital.

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

En 2022, 55 057 parts détenues par 639 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 24 775 650 € en valeur de souscription.

Signe de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, au 31 décembre 2022, aucune part n'est en attente de retrait.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 58 parts ont été échangées pour un montant total hors droits de 22 534 €.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2022, de 2,09 % (4,83 % en 2021).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 2,02 % (4,79 % à fin 2021), à comparer à 1,6 % pour l'ensemble des SCPI.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDES DE RETRAITS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN € HT)
2018	149 287	7,99 %	-	17 759
2019	95 012	4,33 %	-	21 476
2020	41 714	1,69 %	-	20 462
2021	126 376	4,83 %	-	22 704
2022	55 115	2,09 %	-	23 399



COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2021
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	551 128 757	666 008 165	554 733 403	706 575 270
Immobilisations en cours	4 559 825	0	4 476 234	0
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretien	-1 296 764	-	-1 033 926	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	435 917 896	339 303 855	344 316 118	281 366 182
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	990 309 714	1 005 312 020	902 491 830	987 941 452
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	13 033 504	13 033 504	13 030 625	13 030 625
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	13 033 504	13 033 504	13 030 625	13 030 625
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	707	707	707	707
Créances				
Locataires et comptes rattachés	6 731 467	6 731 467	6 174 898	6 174 898
Autres créances	33 620 359	33 620 359	45 310 958	45 310 958
Provisions pour dépréciation des créances	-2 752 481	-2 752 481	-2 742 739	-2 742 739
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	20 021 553	20 021 553	0	0
Autres disponibilités	7 618 499	7 618 499	35 531 573	35 531 573
TOTAL III	65 240 104	65 240 104	84 275 396	84 275 396
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-125 407	-125 407	-179 497	-179 497
Dettes				
Dettes financières	-97 319 595	-97 319 595	-59 643 774	-59 643 773
Dettes d'exploitation	-25 368 061	-25 368 061	-21 962 327	-21 962 327
Dettes diverses	-24 535 090	-24 535 090	-26 306 236	-26 306 236
TOTAL IV	-147 348 152	-147 348 152	-108 091 833	-108 091 832
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	86 216	86 216	101 658	101 658
Produits constatés d'avance	-182 580	-182 580	-776 926	-776 926
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	1 721 083	11 324 765	101 266	0
TOTAL V	1 624 720	11 228 401	-574 003	-675 268
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	922 859 890	-	891 132 015	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[2]	-	947 465 877	-	976 480 372

[1] Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

[2] Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2021	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2022
Capital				
Capital souscrit	606 961 490	-	20 099 470	627 060 960
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	388 507 610	-	19 225 580	407 733 190
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-117 120 991	-	-4 269 917	-121 390 908
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	1 653 012	-	-2 273 971	-620 959
Report à nouveau	8 431 799	2 699 095	368 782	11 499 676
Résultat de l'exercice	39 594 492	-39 594 492	37 645 754	37 645 754
Acomptes sur distribution^[1]	-36 895 397	36 895 397	-39 067 822	-39 067 822
TOTAL GÉNÉRAL	891 132 015	0	31 727 875	922 859 890

[1] Y compris l'acompte versé en janvier 2023.



LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022	EXERCICE 2021 31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	33 768 483	35 836 237
Charges facturées	8 074 281	8 359 481
Produit des participations contrôlées	13 078 503	11 889 009
Produits annexes	57 567	188 996
Reprises de provisions pour gros entretien	19 500	64 580
Reprises de provisions pour créances douteuses	748 994	2 274 096
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	55 747 328	58 612 399
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-8 074 281	-8 359 481
Travaux de gros entretien	-13 747	-9 055
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-963 897	-1 103 246
Dotations aux provisions pour gros entretien	-332 338	-246 212
Autres charges immobilières	-2 819 801	-1 639 078
Dépréciation des créances douteuses	-758 736	-815 339
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-12 962 801	-12 172 410
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	42 784 527	46 439 988
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise de provision d'exploitation	81 290	266 144
Transferts de charges d'exploitation	6 685 055	6 831 199
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	6 766 345	7 097 344
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	-9 776 147	-10 185 996
Charges d'exploitation de la Société	-735 380	-2 963 089
Diverses charges d'exploitation	-80 352	-30 003
Dotations aux provisions d'exploitation	-27 200	-97 897
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-10 619 078	-13 276 984
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-3 852 733	-6 179 641
PRODUITS FINANCIERS		
Produits d'intérêts des comptes courants	208 597	207 962
Autres produits financiers	209 798	-2 592
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	418 395	205 370
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	-1 150 199	-871 149
Autres charges financières	-554 237	-77
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	-1 704 436	-871 226
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-1 286 041	-665 856
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	37 645 754	39 594 492

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

La présentation du bilan, du compte de résultat, du hors bilan et des annexes a été adaptée en conformité avec le Règlement ANC 2016-03.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition, comprenant le prix d'achat et les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionnement. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

Les frais d'établissement, les droits et frais grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier, les frais de prospection et d'utilisation du capital font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés.

1 - FAITS SIGNIFICATIFS

Au cours de l'exercice 2022, trois cessions d'actifs ont été réalisées :

- ▶ un actif situé à Paris dans le 8^e arrondissement, cédé pour un prix de vente de 11 500 k€ et ayant généré une plus-value brute de 8 680 k€ ;
- ▶ un actif situé à Villeneuve-d'Ascq, cédé pour un prix de vente de 1 490 k€ et ayant dégagé une moins-value brute de 903 440 € ;
- ▶ les parkings d'un actif, situé à Paris dans le 19^e arrondissement, pour un prix de vente de 35 000 € et ayant généré une plus-value brute de 10 000 €.

L'investissement en cours de construction au 31 décembre 2022 est égal à 0.

Durant l'exercice 2022, la SCPI LAFFITTE PIERRE a participé à des augmentations de capital sur plusieurs de ces participations :

- ▶ la SCI NANCY II, représentant un investissement total de 750 k€ ;
- ▶ la SCI PLACEMENT CILOGER 7, représentant un investissement total de 33 632 k€ ;
- ▶ la SCI BOULOGNE CLARITY, représentant un investissement total de 6 220 k€.

La SCPI a pris une participation dans le capital de la SCI PLACEMENT CILOGER 9, représentant un investissement total de 51 000 k€.

Les souscriptions au capital variable de la SCPI LAFFITTE PIERRE se sont élevées à 64 100 k€ (prime d'émission incluse) pour 24 775 k€ de retraits, soit une augmentation nette du capital de 39 325 k€ (prime d'émission incluse). Cette augmentation du capital a généré une

commission de souscription acquise à la Société de gestion de 11,9 % TTC, au taux de TVA en vigueur, soit 6 359 430 € HT, constatés dans les comptes de l'exercice 2022.

2 - INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 30 juin 2022 pour 5 ans. Au titre de l'exercice écoulé, JONES LANG LASALLE EXPERTISES a procédé à la détermination des valeurs vénales des actifs détenus.

Les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de trois méthodes d'évaluation :

- ▶ **méthode dite « par comparaison »** : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués ;
- ▶ **méthode dite « par le revenu »** : elle est réalisée par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble ;
- ▶ **méthode par capitalisation des cash-flows** : Cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. À l'échéance du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

LA VALORISATION DES TITRES DE PARTICIPATIONS DÉTENUES

Les titres de participations de sociétés contrôlées figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits à leur valeur d'apport ou coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). L'ANR repose sur :

- ▶ l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propre par LAFFITTE PIERRE ;
- ▶ les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

LA VALEUR ESTIMÉE DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS

Conformément à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, la valeur des autres actifs et passifs figurant dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine tiennent compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers. En l'espèce, la valeur de marché des CAP de taux contractés par votre SCPI et la prime de CAP étalée sur la durée de l'emprunt ont été retraitées des Autres comptes de régularisation en 2022.

LES MODALITÉS D'ÉVALUATION DE LA PROVISION POUR GROS ENTRETIEN (PGE)

La PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretien nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

La provision correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

Lorsqu'un immeuble ayant fait l'objet d'une provision pour gros entretien est cédé, le résultat de cession dégagé, constaté au sein des capitaux propres, tient compte de la reprise de provision pour gros entretien antérieurement constituée et non consommée sur ledit actif.

LES MODALITÉS D'ÉVALUATION DE LA PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

Une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

$$DP = AL + AC - DG$$

- ▶ DP = dotation à la provision ;
- ▶ AL = arriéré de loyer HT ;
- ▶ AC = arriéré de charges HT ;
- ▶ DG = 100 % du dépôt de garantie.

INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

PLACEMENTS IMMOBILIERS

Immobilisations locatives

▶ Terrains et constructions
Le patrimoine immobilier est inscrit dans les comptes de la Société :

- à sa valeur d'apport à LAFFITTE PIERRE, dans le cadre des fusions historiquement réalisées. Ces valeurs d'apport, correspondant aux valeurs d'expertise, sont augmentées des travaux réalisés ayant le caractère d'immobilisations ;
- à son coût d'acquisition, frais accessoires inclus. La SCPI intègre dans le coût d'acquisition de son patrimoine, uniquement les frais et autres commissions versées. Les droits de mutation et les frais d'actes sont comptabilisés en charges et imputés sur la prime d'émission. Il ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

▶ Agencements et installations
Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation.

▶ Immobilisations en cours
Figurent dans ce poste les immeubles acquis en état futur d'achèvement comptabilisés en fonction des versements effectués au titre des appels de fonds, ainsi que les travaux en cours réalisés sur le patrimoine immobilier détenu par la SCPI.

▶ Titres financiers contrôlés
Figurent dans ce poste les participations acquises par la SCPI, et contrôlées au sens de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier. Elles sont inscrites pour leur valeur d'acquisition hors droits et honoraires de notaire.

Immobilisations financières

▶ Avances en compte courant et créances rattachées aux titres financiers contrôlés
Figurent dans ce poste les créances rattachées aux titres financiers contrôlés, ainsi que les avances en compte courant qui leur sont accordées.

Autres actifs et passifs d'exploitation

Actifs d'exploitation

▶ Immobilisations financières autres que les titres de participations
Figurent dans ce poste, les dépôts et cautionnements versés aux syndics.

▶ Créances
Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer, sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non-recouvrement à partir du montant HT de la créance, sous déduction du dépôt de garantie ;

- des créances sur l'État ;
- des sommes avancées par votre Société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndics de copropriété ;
- des créances sur cessions d'immeubles.

▶ Valeurs de placement et disponibilités

Les valeurs de placement et disponibilités représentent la contrepartie des dépôts de garantie reçus des locataires et des provisions ayant la nature de capitaux propres, ainsi que le fonds de roulement et les capitaux disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées en SICAV.

Passifs d'exploitation

▶ Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives.

Elles sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la Société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour LAFFITTE PIERRE par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignation au tribunal.

▶ Dettes financières

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux, ainsi que la ligne de crédit tirée par votre SCPI.

Dans le cadre de l'emprunt souscrit par LAFFITTE PIERRE, une facilité de caisse de 20 M€ est accordée au taux Euribor 3 mois (ou 0 si négatif) + 1 %.

Le 15 décembre 2021, votre SCPI a souscrit une ligne de crédit de 120 M€ pour une durée de 60 mois, rémunérée à l'Euribor de la période d'intérêts choisie par l'emprunteur + 1,35 % par an, l'Euribor étant flooré à 0 en cas de taux négatif.

Cette ligne de crédit est couverte par un CAP de taux. La prime de CAP payée à la souscription est étalée sur la durée de l'emprunt. Le montant restant à étaler au 31 décembre 2022 s'élève à 1 721 083 €.

▶ Dettes d'exploitation

Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public.

▶ Dettes diverses

Figurent dans ce poste, les charges à payer et provisions à verser aux syndics ainsi que le dividende du 4^e trimestre 2022 versé début 2023.

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

La **Valeur estimée du patrimoine** est la valeur de réalisation. La valorisation des instruments financiers à terme (IFT) figure dans la colonne valeur estimée.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice.

Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés par les commissions de souscription sur les augmentations du capital, les frais d'acquisition des immeubles, et le prélèvement de 4,22 € par part nette souscrite en 2022 afin de permettre le maintien du niveau de report à nouveau unitaire existant au 31 décembre 2021 (résolution 3 de l'Assemblée Générale du 30 juin 2022).

Plus et moins-values sur cessions d'immeubles locatifs et de participations : conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs et/ou de participations sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

Remplacement des immobilisations : conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion d'un remplacement d'immobilisations sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

Le calcul réalisé pour sortir le coût du composant remplacé est le suivant :

$$\frac{(VI \times VB)}{(VE)}$$

▶ VI= valeur investissement ;

▶ VB= valeur brute (hors immo en cours) ;

▶ VE= valeur expertise.

COMPTE DE RÉSULTAT

▶ Produits de l'activité immobilière

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance, les produits des participations contrôlées et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

▶ Produits d'exploitation

Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature (hors PGE et locataires douteux), ainsi que les transferts de charges d'exploitation.

▶ Produits financiers

Ils correspondent principalement aux rémunérations des fonds avancés dans le cadre des acquisitions en VEFA, aux plus-values réalisées sur les cessions de Valeurs Mobilières de Placements et aux intérêts perçus des comptes courants des participations financières contrôlées.

▶ Charges immobilières

Elles comprennent les charges d'entretien et de gros entretien effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, taxes bureaux, taxes foncières notamment).

Les travaux de gros entretien effectués figurant en charges immobilières n'ont pas d'impact sur le résultat puisqu'ils ont en contrepartie une reprise de provision d'un montant équivalent. Seule la dotation de l'année aura un impact sur le résultat.

► Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées des commissions versées à la Société de gestion, dont :

- les honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la Société de gestion perçoit 8,70 % HT sur le montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers encaissés (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales) ;
- la commission de souscription ;
- la commission d'arbitrage.

Elles comprennent également toutes les charges de fonctionnement de la SCPI.

► Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt et des frais d'étalement de la prime de CAP.

► Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 13 139,17 € sur l'exercice 2022.

► Événements post-clôture

Néant.



IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	544 850 757	152 134	5 195 721	539 807 170
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	9 882 647	2 359 323	920 383	11 321 587
Immobilisations en cours	4 476 234	2 973 281	2 889 691	4 559 825
TOTAL	559 209 638	5 484 738	9 005 794	555 688 582

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations incorporelles	0	-	-	0
Immobilisations financières	707	-	-	707
Dépôts et cautionnements versés	707	0	0	707
TOTAL	707	0	0	707

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS 2022

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2022	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2022
Autres	4 476 234	2 973 281	2 889 691	4 559 825
TOTAL	4 476 234	2 973 281	2 889 691	4 559 825

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

EN EUROS	31/12/2022		31/12/2021	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	417 070 939	356 092 263	253 520 044	281 961 642
Dettes	-	-	-	-
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	18 846 957	-16 788 408	90 796 074	-595 460
TOTAL GÉNÉRAL	435 917 896	339 303 855	344 316 118	281 366 182

LAFFITTE PIERRE détient 1081115 parts sociales dans la SCI MARVEINE.

Le capital social de la SCI MARVEINE est fixé à la somme de 4 324 460 €, il est divisé en 4 324 460 parts sociales.

LAFFITTE PIERRE détient 126 parts sociales dans la SCI ÉLYSÉES CHÂLONS.

Le capital social de la SCI ÉLYSÉES CHÂLONS est fixé à la somme de 1 500 €, il est divisé en 1 500 parts sociales.

LAFFITTE PIERRE détient 25 153 199 parts sociales dans la SCI CC NANCY I.

Le capital social de la SCI CC NANCY I est fixé à la somme de 35 717 544 €, il est divisé en 50 306 400 parts sociales.

LAFFITTE PIERRE détient 14 259 parts sociales dans la SCI CC NANCY II.

Le capital social de la SCI CC NANCY II est fixé à la somme de 28 520 €, il est divisé en 28 520 parts sociales.

LAFFITTE PIERRE détient 14 599 999 parts sociales dans la SCI ROCK FORT.

Le capital social de la SCI est fixé à la somme de 14 600 000 €, il est divisé en 14 600 000 parts sociales.

LAFFITTE PIERRE détient 10 879 232 parts sociales dans la SC TOUR PRISMA.

Le capital social de la SC PRISMA est fixé à la somme de 71 724 287 €, il est divisé en 47 187 031 parts sociales.

LAFFITTE PIERRE détient 615 165 parts sociales dans la SCI MONTREUIL RÉPUBLIQUE.

Le capital social de la SCI est fixé à la somme de 6 151,66 €, il est divisé en 615 166 parts sociales.

LAFFITTE PIERRE détient 3 847 parts sociales dans la SCI BOULOGNE CLARITY.

Le capital social de la SCI est fixé à la somme de 7 694 000 €, il est divisé en 7 694 parts sociales.

LAFFITTE PIERRE détient 7 830 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 7.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 7 est fixé à la somme de 23 288 000 €, il est divisé en 23 288 parts sociales.

LAFFITTE PIERRE détient 5 100 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 9.

Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 9 est fixé à la somme de 10 200 000 €, il est divisé en 10 200 parts sociales.

	SCI MARVEINE	SCI ÉLYSÉES CHÂLONS	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II	SCI ROCK FORT
Année d'acquisition	2016	2016	2017	2017	2018
Pourcentage de détention	25 %	8,40 %	50 %	50 %	100 %
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Marseille	Châlons-en-Champagne	Centre commercial Saint-Sébastien Nancy	Centre commercial Saint-Sébastien Nancy	Issy-les-Moulineaux
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux
Prix d'acquisition des titres	31 970 235	5 447 940	75 885 603	12 072 053	60 767 011
Compte courant	10 286 730	143 966	1 600 000	1 000 000	-
Droits d'enregistrement	-	-	1 971 683	19 644	1 947 640
Coûts d'acquisition QP SCPI	42 256 965	5 591 906	79 457 287	13 091 697	62 714 651
Actif net réévalué	15 181 492	4 047 370	45 035 989	10 475 794	54 921 290

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2022

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement effectués par la Société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE ^[1]
Paris	75008	40, avenue Hoche	P
Paris	75008	32, avenue Georges V	P
Paris	75008	91, rue de Miromesnil	P
Paris	75009	20 bis, rue Lafayette	P
Paris	75010	68, rue d'Hauteville	P
Paris	75010	5, rue Alexandre Parodi	P
Paris	75013	6/8, rue Eugène Oudiné	P
Paris	75016	135, rue de la Pompe	P
Paris	75019	118/130, avenue Jean Jaurès	P
Velizy	78140	13, avenue Morane Saulnier	IDF
Massy	91300	1, rue Victor Basch	IDF
Boulogne	92100	74, rue du Château	IDF
Boulogne	92100	40, rue Fanfan la Tulipe	IDF
Montrouge	92120	55, avenue Aristide Briand - 5, rue Barbès	IDF
Issy-les-Moulineaux	92130	205, rue Jean-Jacques Rousseau	IDF
Issy-les-Moulineaux	92130	35, rue Camille Desmoulins	IDF
Suresnes	92150	4, rue Marcel Monge	IDF
Neuilly-sur-Seine	92200	182, avenue Charles de Gaulle	IDF
Neuilly-sur-Seine	92200	122, avenue Charles de Gaulle	IDF
Levallois-Perret	92300	26, rue Anatole France	IDF
Rueil	92500	21, avenue de Colmar	IDF
Asnières	92600	163, quai du Docteur Dervaux	IDF
Puteaux	92800	100/101, terrasse Boieldieu	IDF
Puteaux	92800	20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8	IDF
Montreuil-sous-Bois	93100	259, rue de Paris	IDF
Noisy-le-Grand	93160	1/3, rue des Remparts	IDF
Bagnolet	93170	4/6, rue Sadi Carnot	IDF
Cachan	94230	18, avenue Carnot	IDF
Nice	06000	Rue René Cassin	PR
Vallauris	06220	2323, chemin de Saint Bernard	PR
Marseille	13008	82, avenue de Hambourg	PR
Aix-en-Provence	13100	ZAC de la Duranne - 155, rue Louis de Broglie	PR
Aix-en-Provence	13100	1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2	PR
Toulouse	31000	2, boulevard de Strasbourg	PR
Toulouse	31000	Parc des Sept Deniers - 78, chemin des Sept Deniers	PR
Toulouse	31000	19, rue Alsace Lorraine	PR
Toulouse	31100	12, rue Michel Labrousse - Bât. 7	PR
Balma	31130	75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (2 ^e)	PR
Colomiers	31770	ZAC des Ramassiers	PR
Bordeaux	33000	2, place Ravezies et rue Émile Counord	PR
Villeneuve-d'Ascq	59650	27, allée du Chargement	PR
Villeneuve-d'Ascq	59650	Rue de l'Harmonie	PR
Lyon	69003	59, boulevard Vivier Merle	PR
Lyon	69003	57, boulevard Vivier Merle	PR
Lyon	69003	20, rue de La Villette	PR
Saint-Priest	69800	7, place Berthe Morisot	PR
Saint-Priest	69800	284, allée Alexandre Borodine	PR
TOTAL BUREAUX			

[1] P : Paris ; IDF : Île-de-France hors Paris ; PR : Province

SC TOUR PRISMA	SCI WII MONTREUIL	SCI BOULOGNE CLARITY	SCI PLACEMENT CILOGER 7	SCI PLACEMENT CILOGER 9
2018	2020	2020	2020	2022
23,06 %	100 %	50 %	33,62 %	50 %
Tour Prisma La Défense	Immeuble Montreuil	Bureaux Boulogne	Bureaux Cologne - Brême	Bureaux Clichy
Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux
49 183 016	37 253 077	38 470 000	73 868 960	51 000 000
-	-	-	-	-
1 520 050	820 221	-	-	-
50 703 066	38 076 324	38 470 000	73 868 960	51 000 000
31 236 912	31 490 870	32 087 234	67 991 838	46 835 066

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

SURFACE TOTALE EN M ²	ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
VENDU LE 11 MARS 2022				-	2 820 307
183	2001	1 410 153	-	1 410 153	1 410 153
670	2017	11 720 000	161 638	11 881 638	11 732 995
1 482	2001	5 945 512	2 935 670	8 881 181	8 895 343
1 579	2001	3 048 980	373 625	3 422 605	3 342 934
1 266	2001	3 231 919	159 089	3 391 008	3 287 935
1 963	2002	4 324 500	287 567	4 612 067	4 635 957
524	2005	3 125 000	223 325	3 348 325	3 381 890
VENDU LE 3 AOÛT 2022				-	25 000
4 901	2010	13 900 000	-	13 900 000	13 900 000
18 081	2019	75 067 291	-	75 067 291	75 067 291
850	2001	2 225 756	78 742	2 304 497	2 262 154
3 415	2011	19 700 000	483 833	20 183 833	20 182 663
4 697	2012	20 506 000	10 991	20 516 991	20 516 991
1 721	2001	3 597 797	6 910	3 604 707	3 604 707
1 990	2016	9 231 007	402 494	9 633 501	9 664 087
1 357	2001	3 014 679	-	3 014 679	3 014 679
1 330	2002	5 472 208	20 646	5 492 854	5 512 692
610	2007	3 830 000	-	3 830 000	3 830 000
1 631	2001	5 239 547	1 962 842	7 202 389	5 844 208
3 006	2011	14 335 000	-	14 335 000	14 335 000
3 669	2010	18 590 000	-	18 590 000	18 590 000
1 235	2007	5 818 000	670 726	6 488 726	6 488 726
2 595	2009	12 687 500	-	12 687 500	12 687 500
1 484	2001	1 897 990	746 369	2 644 359	2 644 359
1 048	2001	1 295 817	113 455	1 409 272	1 445 047
1 792	2001	2 548 403	540 976	3 089 379	3 088 956
2 891	2001	5 053 010	97 752	5 150 762	5 150 762
8 427	2017	32 613 234	147 015	32 760 249	32 605 265
698	2001	655 531	-	655 531	655 531
3 010	2001	2 942 266	1 681 182	4 623 448	4 638 372
990	2001	1 299 196	67 954	1 367 151	1 367 151
1 089	2001	1 474 369	35 507	1 509 876	1 559 184
882	2001	1 219 592	-	1 219 592	1 219 592
931	2001	800 357	-	800 357	800 357
681	2013	9 200 000	-	9 200 000	9 200 000
1 650	2001	1 646 449	99 460	1 745 909	1 745 909
1 611	2007	3 757 697	44 334	3 802 031	3 802 031
4 125	2016	6 870 684	93 378	6 964 062	6 964 062
6 015	2011	14 975 000	15 832	14 990 832	14 990 832
VENDU LE 27 JUIN 2022			16 171	-	2 409 611
4 331	2015	9 200 000	29 521	9 229 521	9 229 521
3 441	2001	3 577 742	542 071	4 119 813	4 119 813
3 435	2015	7 000 000	24 287	7 024 287	7 024 287
3 695	2006	12 720 202	531 450	13 251 652	13 215 997
2 123	2007	4 778 143	201 765	4 979 908	4 919 506
3 100	2008	7 000 000	464 500	7 464 500	7 464 500
116 203	-	378 546 532	13 271 076	391 817 608	395 293 857

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE ^[1]
Paris	75008	2, rue de la Pépinière	P
Paris	75015	204/206, rue de la Convention	P
Paris	75015	128, avenue de Suffren	P
Mantes-la-Jolie	78200	23, rue Gambetta	IDF
Carrières-sur-Seine	78420	11-21, avenue du Maréchal Juin	IDF
Suresnes	92150	4 bis, rue des Bourets	IDF
Reims	51000	83, rue de Vesle	PR
Mulhouse	68100	Cour des Maréchaux	PR
Rouen	76000	27, rue de la République	PR
TOTAL COMMERCES			
Marseille	13002	14/16, rue Trinquet	PR
Aix-en-Provence	13100	Route de Galice	PR
Aix en Provence	13100	24, boulevard du Roi René	PR
Morzine	74110	Avoriaz 1800	PR
Lyon	69002	2/4, rue Jussieu	PR
TOTAL COMPLEXES TOURISTIQUES HÔTELIERS			
Villejuif	94800	24/32, avenue de l'Épi d'Or	IDF
Mions	69780	ZA de la Pesselière - 1, rue de Vaucanson - Bât. A/B	PR
Mions	69780	ZA de la Pesselière - 2, rue de Vaucanson - Bât. H	PR
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ			
Marseille	13003	Parc Habité Îlot 3BB - Quartier Euromed	PR
TOTAL RÉSIDENCES SERVICES SENIORS			
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			
TOTAL GÉNÉRAL			

[1] P : Paris ; IDF : Île-de-France hors Paris ; PR : Province



SURFACE TOTALE EN M ²	ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
555	2014	8 000 000	-	8 000 000	8 000 000
576	2015	12 700 000	-	12 700 000	12 700 000
436	2001	2 225 756	-	2 225 756	2 225 756
3 125	2012	5 500 000	-	5 500 000	5 500 000
6 175	2007	17 000 000	16 492	17 016 492	17 016 492
2 403	2014	13 720 000	-	13 720 000	13 720 000
1 735	2016	5 709 866	217 518	5 927 383	5 939 333
1 097	2001	3 749 862	-	3 749 862	3 749 862
259	2001	434 480	-	434 480	434 480
16 361	-	69 039 963	234 009	69 273 973	69 285 922
4 941	2016	16 497 000	-	16 497 000	16 497 000
3 054	2016	9 209 740	166 319	9 376 059	9 267 147
1 824	2001	4 192 348	169 437	4 361 785	4 361 785
6 542	2001	9 914 103	3 035 121	12 949 224	12 912 051
4 280	2016	22 700 000	-	22 700 000	22 700 000
20 642	-	62 513 191	3 370 877	65 884 068	65 737 983
5 173	2001	2 942 266	296 383	3 238 650	3 417 592
3 545	2005	2 831 359	333 978	3 165 337	3 165 337
1 247	2006	1 498 000	22 820	1 520 820	1 520 820
9 965	-	7 271 625	653 182	7 924 807	8 103 749
5 850	2017	20 788 128	-	20 788 128	20 788 128
5 850	-	20 788 128	-	20 788 128	20 788 128
0	-	-	-	-	-
169 020	-	538 159 439	17 529 144	555 688 582	559 209 639

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CRÉANCES	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	3 830 218	3 132 512
Charges locatives	2 901 249	3 042 386
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	6 731 467	6 174 898
Créances fiscales	1 657 640	2 422 003
Fournisseurs débiteurs	1 533 704	1 734 694
Syndics	21 104 338	18 316 663
Autres débiteurs	9 324 677	22 837 598
AUTRES CRÉANCES	33 620 359	45 310 958
Provisions pour locataires douteux	-2 752 481	-2 742 739
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-2 752 481	-2 742 739
TOTAL GÉNÉRAL	37 599 345	48 743 116
DETTES	31/12/2022	31/12/2021
Emprunt	90 000 000	53 000 000
Intérêts courus sur emprunt	443 595	45 870
Dépôts reçus	6 875 999	6 597 904
DETTES FINANCIÈRES	97 319 595	59 643 774
Locataires créditeurs	666 878	697 637
Provisions charges locatives	14 482 587	13 306 521
Fournisseurs	9 193 099	7 109 540
Dettes fiscales	1 025 496	848 629
DETTES D'EXPLOITATION	25 368 061	21 962 327
Autres dettes d'exploitation	5 386 045	9 188 371
Associés	19 149 044	17 117 865
DETTES DIVERSES	24 535 090	26 306 236
TOTAL GÉNÉRAL	147 222 745	107 912 337

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	AU 31/12/2021	PASSAGE EN CAPITAUX PROPRES LORS DE LA CESSION	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2022
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS						
Gros entretien	1 033 926	50 000	332 338	9 500	10 000	1 296 764
Risques et charges	179 497	0	27 200	0	81 290	125 407
Créances douteuses	2 742 739	0	758 736	0	748 994	2 752 481
TOTAL	3 956 161	50 000	1 118 274	9 500	840 284	4 174 651

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN AU 31 DÉCEMBRE 2022

MONTANT PROVISION 01/01/2022	PASSAGE EN CAPITAUX PROPRES LORS DE LA CESSION	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 2022
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/22	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/22	
1 033 926	50 000	-	332 338	0	19 500	1 296 764
		332 338		19 500		

	MONTANT PROVISION 01/01/2022	MONTANT PROVISION 31/12/2022
Dépenses prévisionnelles sur N+1	0	-
Dépenses prévisionnelles sur N+2	69 500	10 000
Dépenses prévisionnelles sur N+3	188 000	624 568
Dépenses prévisionnelles sur N+4	430 026	390 750
Dépenses prévisionnelles sur N+5	293 600	198 100
Dépenses prévisionnelles sur N+6	52 800	73 346
TOTAL	1 033 926	1 296 764

VENTILATION DES CHARGES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes non récupérables	758 942	960 516
Travaux - Remise en état	963 897	1 103 246
Charges non récupérables	2 027 261	738 983
Pertes sur créances irrécouvrables	33 598	(60 421)
Dotations pour créances douteuses	758 736	815 339
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	4 542 435	3 557 663

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes diverses	3 555 423	3 541 632
Charges immobilières refacturables	4 414 082	4 700 004
Autres charges refacturables	104 777	117 845
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	8 074 281	8 359 481

CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Honoraires commissaires aux comptes	31 500	29 428
Honoraires dépositaire	28 764	24 435
Frais de cession des immeubles	0	164 000
Autres frais	400 395	2 492 023
Contribution économique territoriale	241 099	248 703
Impôts sur les revenus étrangers	33 622	4 500
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	735 380	2 963 089

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Indemnisation du Conseil de surveillance	43 000	30 000
Charges diverses	37 352	3
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	80 352	30 003

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2022	2021
Commissions gestion immobilière	3 091 091	3 518 796
Commissions sur arbitrages	325 625	33 250
Commissions de souscription	6 359 430	6 633 949
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	9 776 147	10 185 996

DÉCOMPOSITION DES EMPRUNTS - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	[1-5 ANS]	> 5 ANS	TOTAL
EMPRUNT À TAUX FIXE	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
EMPRUNT À TAUX VARIABLE	90 000 000	-	-	90 000 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	90 000 000	-	-	90 000 000
TOTAL	90 000 000	-	-	90 000 000

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
Emprunts immobiliers	90 000 000	53 000 000
Autres emprunts	-	-
TOTAL	90 000 000	53 000 000

FINANCEMENT 2022

AU 31/12/2022, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIV :	
Montant de la dette totale	120 000 000 €
Montant tiré au 31/12/2022	90 000 000 €
Intérêts sur tirage	963 397 €
Commissions de non-utilisation	186 802 €
Étalement du CAP	554 182 €
Intérêts swap	- €
Facilité de caisse	- €
Ratio LTV < 25 %	Respecté
Ratio ICR > 300 %	Respecté

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

	31/12/2022	31/12/2021
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Sommes à verser sur VEFA	-	1 295 286
LIGNE DE CRÉDIT NON TIRÉE	30 000 000	67 000 000
Facilités de caisse	20 000 000	20 000 000
CAP	11 324 765	1
GARANTIES DONNÉES		
Promesse d'affectation hypothécaire	143 550 000	-
AVAL, CAUTIONS		
Caution reçues des locataires	4 660 785	4 947 997

LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	20,27	60,22 %	18,54	66,07 %	16,62	80,43 %	18,70	87,20 %	17,65	86,84 %
Produits financiers avant P. L.	0,33	0,98 %	0,39	1,38 %	0,23	1,13 %	0,08	0,37 %	0,16	0,77 %
Produits divers	13,07	38,82 %	9,14	32,57 %	3,81	18,44 %	2,67	12,44 %	2,52	12,38 %
TOTAL	33,66	100,00 %	28,06	100,00 %	20,66	100,00 %	21,45	100,00 %	20,33	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	12,98	38,56 %	7,94	28,31 %	4,48	21,69 %	3,98	18,54 %	3,68	18,10 %
Autres frais de gestion	2,70	8,02 %	3,20	11,41 %	1,03	4,98 %	1,51	7,04 %	0,95	4,68 %
Entretien du Patrimoine	0,63	1,86 %	0,55	1,94 %	0,21	1,03 %	0,43	2,02 %	0,37	1,81 %
Charges locatives non récupérables	1,33	3,96 %	1,28	4,55 %	0,48	2,31 %	0,64	2,98 %	1,06	5,22 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	17,63	52,39 %	12,97	46,21 %	6,20	30,02 %	6,56	30,58 %	6,06	29,81 %
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	-0,57	-1,70 %	0,17	0,59 %	-0,28	-1,35 %	-0,03	-0,15 %	0,12	0,57 %
Autres	0,01	0,04 %	-0,01	-0,03 %	1,44	6,96 %	-0,53	-2,48 %	-0,02	-0,08 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-0,56	-1,67 %	0,16	0,57 %	1,16	5,61 %	-0,56	-2,63 %	0,10	0,49 %
TOTAL DES CHARGES	17,08	50,72 %	13,13	46,78 %	7,36	35,63 %	6,00	27,95 %	6,16	30,30 %
RÉSULTAT COURANT	16,58	49,27 %	14,93	53,22 %	13,30	64,39 %	15,45	72,04 %	14,17	69,70 %
Variation du report à nouveau	2,54	7,57 %	-0,07	-0,22 %	-1,33	-6,42 %	1,06	4,96 %	-0,53	-2,61 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	14,04	41,71 %	15,00	53,45 %	14,63	70,81 %	14,39	67,09 %	14,70	72,33 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	14,04	41,71 %	15,00	53,45 %	14,63	70,81 %	14,39	67,09 %	14,70	72,33 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, 1 848 150 parts pour l'exercice 2018, 2 190 577 parts

pour l'exercice 2019, 2 463 705 parts pour l'exercice 2020, 2 561 949 parts pour 2021 et 2 656 824 parts pour 2022.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5 % de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Au 31 décembre 2022, la SCPI LAFFITTE PIERRE est en phase de forte collecte ce qui limite le risque de décollecte massive.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100 % de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

La SCPI LAFFITTE PIERRE investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (« AIFM »)

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW sont les suivants :

- ▶ rémunérations fixes 2022 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 759 156 € ;
- ▶ rémunérations variables acquises au titre de 2022 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 886 225 €.

L'effectif total en 2022 était de 297 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2022, à 31 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2022 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- ▶ gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 088 533 € ;
- ▶ autres personnels identifiés : 1 774 000 €.

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

EFFET DE LEVIER

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition :

- ▶ **la méthode dite « brute »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers ;
- ▶ **la méthode dite de « l'engagement »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

Levier selon la méthode brute :

119 %

Levier selon la méthode engagement :

114 %

EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers de la SCPI agissent en tant qu'experts externes en évaluation immobilière. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- ▶ expert en évaluation
CUSHMAN & WAKEFIELD,
responsabilité à hauteur de 1 500 000 €

INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Dénomination du produit : SCPI LAFFITTE PIERRE
Identifiant d'entité juridique : 96950089N57YI8TZNG03

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

CE PRODUIT FINANCIER AVAIT-IL UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___ %	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 26 % d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

Les caractéristiques environnementales promues par la SCPI sont les suivantes :

- ▶ **de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**
Toutes les nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit énergétique et un plan d'action énergétique a été défini à l'acquisition, permettant de réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économies d'énergie étant intégrées au plan de travaux sont réalisées progressivement ;
- ▶ **réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution des sols**
100 % des nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit environnemental. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis ;
- ▶ **amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d'actifs à potentiel d'amélioration, dits « Best in Progress »**
Des plans d'action avec le cas échéant, les CAPEX associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in Progress ». Ils sont progressivement mis en

œuvre en gestion, afin d'améliorer la note moyenne de la poche « Best in Progress » et atteindre la note seuil de 50/100 dans les 3 ans à compter de juillet 2021.

Les notations ESG des actifs n'ont pas été modifiées au titre de l'année 2022. La note moyenne de la poche « best in Progress » n'a donc pas évolué sur cette période ;

- ▶ **maintien a minima de la note ESG globale de la poche d'actifs performants, dits « Best in Class ». De même des plans d'action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances**
100 % des actifs de la poche « Best in Class » ont maintenu leur notation au titre de l'année 2022 ;
- ▶ audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage).

Parmi les objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement Taxinomie sont ciblés les objectifs suivants :

- ▶ atténuation du changement climatique ;
- ▶ prévention et la réduction de la pollution ;
- ▶ utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines.

QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DES INDICATEURS DE DURABILITÉ ?

THÈME	INDICATEUR	VALEUR 2021	UNITÉ	VALEUR 2022	UNITÉ
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m ² avec audit énergétique ^[1]	NA	%	39	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m ² avec audit énergétique et plan d'action énergétique ^[1]	NA	%	39	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques	NA	%	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 ^[2]	NA	%	100	%
	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 et plan d'action nécessaire défini ^[2]	NA	%	100	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	NA	%	87,83 %	%
	Notation ESG du portefeuille	NA	Note/100	42/100	Note/100

[1] Hors actifs non-soumis au DRT.

[2] Uniquement pour les actifs acquis en 2022.

... ET PAR RAPPORT AUX PÉRIODES PRÉCÉDENTES ?

Non applicable.

QUELS ÉTAIENT LES OBJECTIFS DES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTENDAIT PARTIELLEMENT RÉALISER ET COMMENT L'INVESTISSEMENT DURABLE A-T-IL CONTRIBUÉ À CES OBJECTIFS ?

Les objectifs d'investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser sont :

- ▶ actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économes permettant de réduire les consommations d'eau : 10 % de la totalité des investissements.

Au 31 décembre 2022, les investissements durables réalisés par le produit financier s'élevaient à **26 % de la totalité des investissements** (actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économes).

Parmi les objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement Taxinomie sont ciblés les objectifs suivants :

- ▶ atténuation du changement climatique ;
- ▶ prévention et la réduction de la pollution ;
- ▶ utilisation durable et la protection des ressources aquatiques et marines.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER A PARTIELLEMENT RÉALISÉS N'ONT-ILS PAS CAUSÉ DE PRÉJUDICE IMPORTANT À UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL OU SOCIAL ?

Le principe consistant « à ne pas causer de préjudice important » défini dans le Règlement SFDR est pris en compte dans le processus de due diligence de la SCPI en intégrant les indicateurs suivants :

- ▶ combustibles fossiles : exposition aux combustibles fossiles à travers les actifs immobiliers (tableau PAI 1-17) ;
- ▶ efficacité énergétique : exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (tableau PAI 1-18) ;
- ▶ biodiversité : artificialisation des sols (tableau PAI 2-22).

La SCPI a un contrôle opérationnel sur les actifs et définit donc un plan d'action pour chaque actif afin d'améliorer, le cas échéant, ces indicateurs pendant la phase de gestion. Ces indicateurs sont suivis pendant la phase de gestion.

La réalisation des objectifs d'investissements durables correspondants aux équipements hydro-économes ne porte pas préjudice à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social. En effet, ces équipements permettent d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc de réduire les émissions de gaz à effet de serre, et n'ont pas d'impact sur la biodiversité. Ils n'ont pas d'impact sur le plan social. Concernant les minimums sociaux, les entreprises ayant réalisé l'installation des systèmes hydro-économes sont toutes européennes et respectent donc les réglementations européennes (cf. question ci-dessous).

▶ Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Ces indicateurs ont été évalués au stade de la due diligence des actifs immobiliers acquis en 2022. Ils sont inclus dans la grille ESG d'AEW, et leur évolution est suivie durant la gestion des actifs.

▶ Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?

Tous les investissements ont été réalisés en Europe, ce qui implique que les entreprises et les promoteurs ont respecté les réglementations européennes, y compris toutes les réglementations relatives aux droits de l'homme, à l'environnement, à la santé, à la sécurité, au travail, à la fiscalité, aux incitations financières, aux questions sociales, etc.

Les Principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont inclus dans la politique ISR de la Société de gestion de la SCPI, qui est annexée aux contrats de Property Management.

COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

Durant l'année 2022, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- ▶ lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin les plans d'action permettant de les réduire. 100 % des actifs du portefeuille immobilier ont fait l'objet d'une évaluation ESG intégrant les indicateurs PAI ;

- ▶ en gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action ESG.

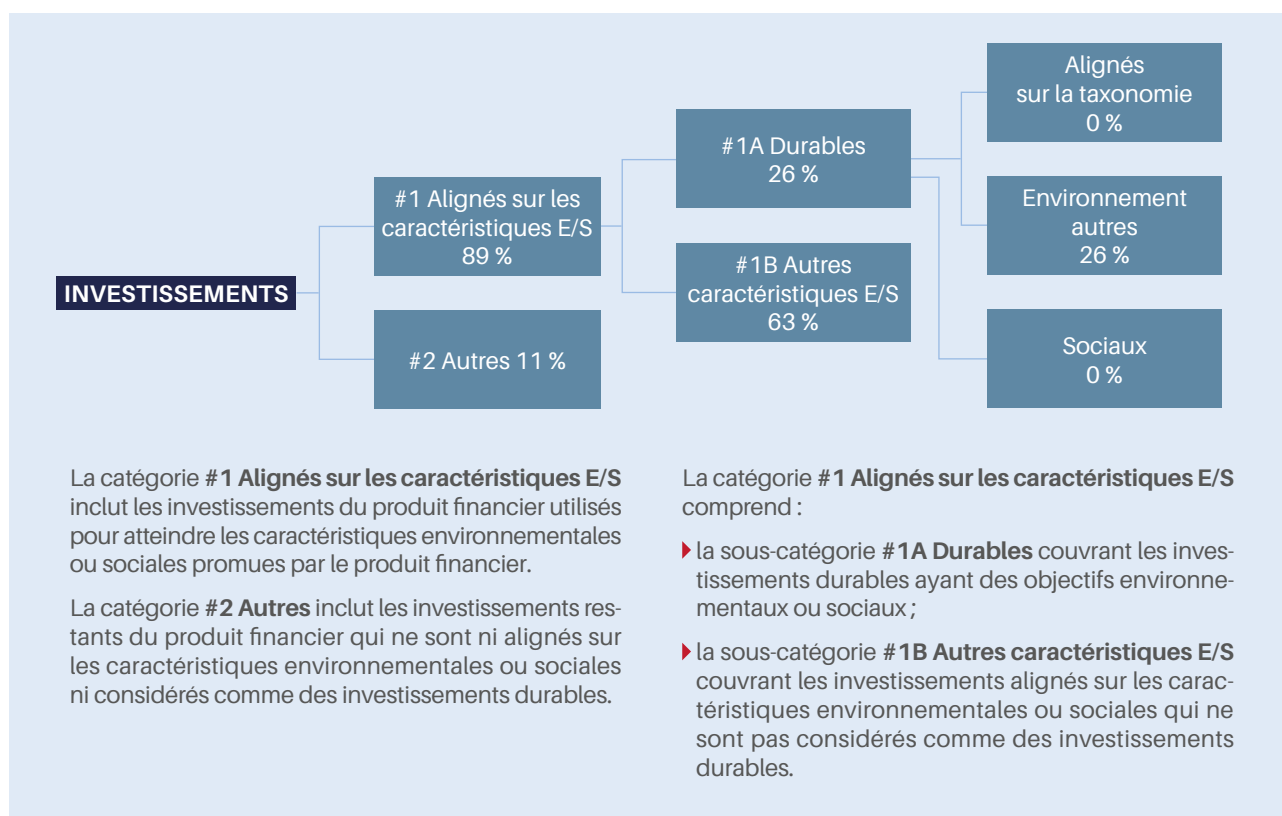
Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité » jointe au rapport annuel du fonds.

QUELS SONT LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Lyon - Le Bonnel	Bureau	1,96 %	France
Paris 9 - 2 bis, Lafayette	Bureau	2,75 %	Allemagne
Boulogne-Billancourt - Fanfan la Tulipe	Bureau	3,81 %	France
Montrouge - Green Azur	Bureau	2,22 %	France
Lyon - 4, Jussieu	Hôtel	2,34 %	France
Marseille - RSS	Résidentiel	1,91 %	France
Nice - René Cassin (Unity)	Bureau	3,45 %	France
Nancy 1 - CC Saint-Sébastien	Commerce	4,45 %	France
Issy-les-Moulineaux - Axe Seine (RF)	Bureau	5,33 %	France
Courbevoie La Défense - Tour Prisma	Bureau	2,99 %	France
Massy - Le Gaia	Bureau	6,74 %	France
Montreuil - WI République	Bureau	3,05 %	France
Boulogne-Billancourt - 221, Jean Jaurès (Clarity)	Bureau	4,56 %	France
Cologne - KölnCubus	Bureau	1,98 %	France
Clichy - 30/32, Henri Barbusse (H2B)	Bureau	6,94 %	France

QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

▶ Quelle était l'allocation des actifs ?



La part des investissements du fonds **alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1) est de 89 %**, ce qui correspond aux investissements dans les actifs immobiliers.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

▶ la sous-catégorie #1A Durables couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux : 26 % :

- actifs équipés de systèmes hydro-économiques : **26 %**.

La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : **11 %**.

DANS QUELS SECTEURS ÉCONOMIQUES LES INVESTISSEMENTS ONT-ILS ÉTÉ RÉALISÉS ?

Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers en France et Allemagne de type bureaux, commerces, hôtels, résidences services seniors et industriel.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?

- Oui
- Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
- Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines^[2] sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses^[2]

0 %
Chiffre d'affaires

0 %
CAPEX

0 %
OPEX

Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines^[2]

0 %
Chiffre d'affaires

0 %
CAPEX

0 %
OPEX

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Non applicable.

QUELLE ÉTAIT LA PART D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL NON ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE de ce produit financier est :

▶ actifs équipés d'appareil hydro-économique : **26 % de la totalité des investissements**.

QUELLE ÉTAIT LA PART D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?

Cette part était de 0 %.

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

[2] Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

QUELS ÉTAIENT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « AUTRES », QUELLE ÉTAIT LEUR FINALITÉ ET EXISTAIT-IL DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES ?

Ces investissements correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par le fonds, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables.

Il n'existe pas de garanties minimales pour ces investissements.

QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR RESPECTER LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?

Les mesures prises pour respecter les caractéristiques environnementales sont les suivantes :

- ▶ mise en place de système de suivi des consommations énergétiques ;
- ▶ réalisation éventuellement d'audits énergétiques ;
- ▶ à l'acquisition, réalisations d'audits techniques, d'audits environnementaux, d'audits ESG ;
- ▶ définition si besoin de plans d'action énergétiques et ESG ;
- ▶ en gestion, mise en œuvre des éventuels plans d'action.

QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE DURABLE ?

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les indices de l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

DÉCLARATION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ « SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR) »

TABLEAU 1 DÉCLARATION RELATIVE AUX PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES DES DÉCISIONS D'INVESTISSEMENT SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

Acteur des marchés financiers : SCPI LAFFITTE PIERRE – LEI : 96950089N57YI8TZNG03

RÉSUMÉ

La SCPI LAFFITTE PIERRE prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de la SCPI LAFFITTE PIERRE.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022.

Le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que :

- ▶ l'efficacité énergétique ;
- ▶ les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles ;
- ▶ la biodiversité (artificialisation des sols).

Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.

Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel du fonds, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

INDICATEURS APPLICABLES AUX INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

INDICATEUR D'INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ		ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES [ANNÉE N]	INCIDENCES [ANNÉE N-1]	EXPLICATION	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0 %	Non applicable	Il n'y a pas d'actif hébergeant des activités fossiles	-
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	81,72 % ^[1]	Non applicable	S'agissant d'immeubles existants, le seuil DPE B correspondant aux actifs efficaces est très exigeant ce qui explique le faible taux	La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l'aide de plans d'action énergétique. Pour les immeubles tertiaires anciens de plus de 1 000 m ² , un objectif d'économies d'énergie de 40 % à 2030 est fixé.

[1] Taux de couverture réel : 59,86 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (actif inefficace) a été retenue.

AUTRES INDICATEURS RELATIFS AUX PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ

[Informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité requises par l'article 6, paragraphe 1, point a), suivant le modèle du tableau 2]

L'indicateur supplémentaire retenu est la biodiversité avec le calcul du taux d'artificialisation des sols du fonds selon la formule suivante :

- ▶ part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs.

Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

[Informations prévues par l'article 7]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>.

Politiques d'engagement

[Informations prévues par l'article 8]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>.

Références aux normes internationales

[Informations prévues par l'article 9]

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>.

Comparaison historique

[Informations prévues par l'article 10]

Non applicable.

TABLEAU 2
INDICATEURS CLIMATIQUES, ET AUTRES INDICATEURS LIÉS À L'ENVIRONNEMENT, SUPPLÉMENTAIRES

INDICATEURS APPLICABLES AUX INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS

INCIDENCE NÉGATIVE SUR LA DURABILITÉ	INCIDENCE NÉGATIVE SUR DES FACTEURS DE DURABILITÉ (QUALITATIVE OU QUANTITATIVE)	ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES [ANNÉE N]	INCIDENCES [ANNÉE N-1]	EXPLICATION	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers	Non retenu		-	-
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers			-	-
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers			-	-
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers			-	-
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	Non retenu		-	-
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets	Non retenu		-	-
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes	Non retenu		-	-
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	88,55 % ^[1]	Non applicable	-	-

[1] Taux de couverture réel : 97,22 % (% des actifs en valeur). En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (100 % d'artificialisation) a été retenue.

INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE À L'ÉNERGIE ET AU CLIMAT (« LEC »)

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT DE LA SCPI LAFFITTE PIERRE AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DES ARTICLES 2 ET 4 DE L'ACCORD DE PARIS RELATIFS À L'ATTÉNUATION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

La SCPI LAFFITTE PIERRE respecte la Stratégie Nationale Bas-Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment le décret tertiaire. Celui-ci s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1 000 m² et impose une réduction de 40 % des consommations énergétiques à 2030 ou une consommation inférieure à un seuil en valeur absolue prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40 % à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO₂/m². En termes d'encours cela correspond à 88 % des actifs immobiliers de la SCPI.

Ces objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre sont pris en compte dès l'acquisition en réalisant des audits énergétiques permettant de connaître la performance initiale et des moyens de l'améliorer. Des plans d'action énergétiques sont définis avec les budgets associés ; ils sont mis en œuvre en gestion par les équipes techniques et d'Asset Management, en y associant les PM. Ce travail est réalisé sous le contrôle du Fund Manager.

En gestion, un pilotage des émissions de GES des portefeuilles à l'aide d'un outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé ; un contrat a été mis en place avec un Energy Manager pour le suivi des consommations énergétiques des immeubles tertiaires de plus de 1 000 m², soit plus de 50 % des actifs du fonds.

Objectifs du fonds :

- ▶ réduire de 40 % la consommation énergétique des immeubles tertiaires de plus de 1 000 m², y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants, d'ici à 2030 ;
- ▶ réalisation d'un audit ESG et définition d'un plan d'action ESG pour 100 % des actifs du fonds, intégrant des aspects énergétiques.

Les indicateurs correspondants sont disponibles sur le rapport périodique SFDR (« Sustainable Finance Disclosure Regulation ») également en annexe.

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ.

La SCPI LAFFITTE PIERRE réalise des évaluations ESG et met en place des plans d'amélioration pour l'ensemble du portefeuille. La grille d'évaluation ESG comprend un volet dédié à la biodiversité, représentant 6 % de la note ESG globale.

Ce critère est donc systématiquement évalué et fait l'objet d'un plan d'action lorsque cela est pertinent. Exemples d'actions en faveur de la biodiversité : réalisation d'un diagnostic écologique, végétalisation des terrasses ou toitures, utilisation de produits biologiques, etc.

Lors des travaux de rénovation des bâtiments, le fonds veille à proposer des espaces de travail et de vie agréables à ses occupants, en développant des espaces végétalisés lorsque cela est possible.

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

COOPÉRATION AVEC LES PARTIES PRENANTES

Recours à des expertises extérieures spécialisées notamment en travaillant avec des associations (OID, Orée, etc.).

Collaboration sur des projets particuliers avec des experts tels que des écologues, pour définir des stratégies, des indicateurs et proposer des améliorations.

MESURES GÉNÉRALES EN VUE DE LA CONSERVATION ET DE L'UTILISATION DURABLE

De manière globale, prise en compte de la biodiversité dans la politique ISR d'AEW en visant à réduire les impacts négatifs. La biodiversité est prise en compte à l'acquisition, en gestion à travers les contrats d'entretien intégrant des clauses écologiques, lors des travaux de rénovation et de construction et dans le cadre des opérations de certification.

CONSERVATION ET SURVEILLANCE

Mise en œuvre de plans d'action biodiversité suite à la réalisation d'un audit biodiversité ou d'une étude écologique.

Suivi des indicateurs des différents plans d'action, le cas échéant des certifications environnementales en exploitation.

Les indicateurs suivis peuvent être :

- ▶ pour les constructions neuves : la réalisation d'une étude écologique, la mise en œuvre d'un plan d'action découlant de l'étude écologique ;
- ▶ pour les immeubles existants : l'intégration de clauses écologiques dans les contrats d'espaces verts, mise en place d'équipements d'accueil de la faune, mise en place d'équipements permettant aux occupants des immeubles d'avoir accès aux espaces verts.

Le suivi des plans d'action liés à la biodiversité sera délégué au Property Manager des actifs.

RECHERCHE ET FORMATION

AEW collabore avec des experts indépendants et à ce titre a travaillé sur des travaux de recherche sur la biodiversité en ville avec des chercheurs.

ÉDUCATION ET SENSIBILISATION

Des équipements d'accès à la biodiversité par les locataires sont mis en place.

Des formations sont prévues pour les équipes internes au sujet de la biodiversité.

a) Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques.

S'agissant de la lutte contre le dérèglement climatique les mesures prises sont indiquées dans la partie alignement avec l'accord de Paris.

Concernant les diverses pollutions, des mesures sont prises dès l'acquisition pour identifier et remédier aux pollutions des sols, de l'eau et de l'air, à l'aide d'un audit environnemental. Selon les cas, des actions correctives peuvent être réalisées avant l'acquisition ou ultérieurement en gestion. Lors de la gestion des immeubles, des contrôles sur la qualité de l'air intérieur, de l'air extérieur et de l'eau sont réalisés selon les types de bâtiment et leurs contextes.

b) La mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité.

Indicateur de la réglementation Disclosure : taux d'artificialisation, l'objectif étant de réduire ce taux d'artificialisation quand cela est possible.

Indicateur de l'audit ESG : notation ESG initiale et définition d'un plan d'amélioration en gestion pour améliorer cette notation.

Les indicateurs des certifications HQE et BREEAM, pour les immeubles ayant obtenu ces certifications.

DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DANS LA GESTION DES RISQUES, NOTAMMENT LES RISQUES PHYSIQUES, DE TRANSITION ET DE RESPONSABILITÉ LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET À LA BIODIVERSITÉ

a. Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

De manière générale AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

- ▶ réduire la consommation en ressources non renouvelables ;
- ▶ minimiser les impacts négatifs environnementaux et sociaux ;
- ▶ réduire les risques présents et futurs, physiques et ceux relatifs à leurs valeurs, provenant de l'environnement.

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

- ▶ des obligations réglementaires, telles que consommations d'énergie, amiante, termites, etc. ;

- ▶ des recherches scientifiques, entre autres, climat, carbone, biodiversité, etc. ;

- ▶ des analyses du marché, notamment eau, déchets, etc. ;

- ▶ de demandes spécifiques des investisseurs, comme les droits de l'Homme, des indicateurs sociaux spécifiques à une catégorie de population.

Ils font l'objet d'une validation de la direction des fonds et sont validés par les investisseurs sur leurs portefeuilles respectifs.

Pour la SCPI LAFFITTE PIERRE, des audits sont réalisés à l'acquisition pour évaluer les impacts environnementaux des immeubles. Des budgets sont intégrés dans les plans d'amélioration des immeubles pour réduire en gestion les impacts identifiés à l'acquisition.

Les données sont produites par des bureaux d'études extérieurs missionnés, les bases de données de place, les documents transmis par les vendeurs, les consommations de fluides mesurées dans les immeubles. En gestion, la mise en œuvre des plans d'action planifiés lors des études permet de réduire les impacts significatifs :

- ▶ techniques ;

- ▶ énergétiques/carbone/transition ;

- ▶ environnementaux ;

- ▶ autres impacts ESG (biodiversité, eau, mobilité bien-être/confort, etc.).

La réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES des immeubles s'effectue par la mise en place de plans d'action dès l'acquisition :

- ▶ monitoring de ces plans d'action énergétiques et environnementaux en gestion ;

- ▶ contrat avec un Energy Manager pour le suivi des consommations.

La réduction des risques ESG dont la biodiversité s'effectue à travers la définition dès l'acquisition de plans d'action sur la base des audits réalisés lors des due diligences.

Ces différents risques sont systématiquement évalués en fonction de la localisation de l'immeuble, sa typologie, son utilisation, et plus largement de son contexte.

Ils sont priorisés selon :

- ▶ les enjeux environnementaux ;

- ▶ leur gravité ;

- ▶ leur probabilité ;

- ▶ leur fréquence ;

- ▶ leurs impacts financiers ;

- ▶ leurs coûts de remédiation.

b. Description des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte et analysés

CATÉGORIE	RISQUE	NATURE DU RISQUE ET IMPACT	CARACTÈRES				OCCURRENCE	INTENSITÉ	HORIZON TEMPOREL	FRÉQUENCE DE REVUE	FACTEURS DE RISQUES	SECTEUR ÉCONOMIQUE	ZONE GÉOGRAPHIQUE
			ACTUEL	ÉMERGENT	EXOGENÈ	ENDOGENÈ							
Risques physiques	Pollutions des sols sur la parcelle avant acquisition	Les impacts sur la santé des occupants et les solutions de dépollution peuvent être très coûteux			×		Ponctuel	Faible à moyen	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
	Dérèglement climatique	Des aléas climatiques peuvent provoquer des sinistres affectant la valeur de l'actif ou le rendant impropre à son usage	×	×			Continu et ponctuel	Faible à fort	20 ans	Annuel		Toute typologie	Toutes
	ICPE	Les non-conformités peuvent remettre en cause l'arrêté d'exploiter et donc la valeur de l'actif	×		×	×	Continu	Faible	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
Risques de transition	Énergie	Des performances faibles peuvent nécessiter des actions d'amélioration coûteuses, des pénalités, ou des taxes	×			×	Continu	Fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	CO ₂	Dito	×	×		×	Continu	Fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Biodiversité	Dito		×		×	Continu	Moyen	10 ans	Trimestriel	PP, EM	Toute typologie	Toutes
	Transports	Dito		×	×		Continu	Faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Bien-être	Dito		×		×	Continu	Faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Santé	Dito		×		×	Continu	Faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes

PP, EM, ET : Politiques publiques, évolutions du marché, évolutions technologiques
O : Occupants ; SC : Société civile ; ONG : Organisation non gouvernementale ; R : Riverains

CATÉGORIE	RISQUE	NATURE DU RISQUE ET IMPACT	CARACTÈRES				HORIZON TEMPOREL	FRÉQUENCE DE REVUE	FACTEURS DE RISQUES	SECTEUR ÉCONOMIQUE	ZONE GÉOGRAPHIQUE		
			ACTUEL	ÉMERGENT	EXOGENÈ	ENDOGENÈ						OCCURRENCE	INTENSITÉ
Risques de contentieux ou d'image	Matériaux contenant de l'amiante	En raison des impacts sur la santé des parties prenantes il y a un risque de contentieux en cas de non-conformité	×				Continu	Moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
	Plomb	Dito	×				Ponctuel	Moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
	Bruit	Dito	×				Continu	Faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	ICPE	Dito	×				Ponctuel	Faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Déchets	Dito	×	×			Continu	Faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Eau	Dito	×	×			Continu	Moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Énergie	En raison des impacts du dérèglement climatique il y a un risque de contentieux en cas de performance faible	×	×			Continu	Moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	CO ₂	Dito	×	×			Continu	Fort	10 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Biodiversité	En cas de dégradation de la biodiversité l'actif s'expose à des risques de contentieux	×	×			Continu	Moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Transports	Un actif inaccessible par les transports ou générant un flux de véhicules importants s'expose à des risques de contentieux	×	×			Continu	Faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
Bien-être	Des impacts négatifs sur la santé et le bien-être des occupants exposent l'actif à un risque de contentieux	×	×			Continu	Moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes	
Santé	Dito	×	×			Continu	Moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes	

PP, EM, ET : Politiques publiques, évolutions du marché, évolutions technologiques
O : Occupants ; SC : Société civile ; ONG : Organisation non gouvernementale ; R : Riverains

Il existe une pondération des risques correspondant aux exigences du référentiel du label ISR et de la grille ESG d'AEW, afin de tenir compte de l'importance des différents enjeux.

PONDÉRATION DES CRITÈRES ESG PRIS EN COMPTE DANS L'AUDIT ESG

PILIER	CRITÈRES	POIDS DANS LA NOTE ESG GLOBALE
Environnement	Énergie	12 %
	Carbone	8 %
	Eau	6 %
	Biodiversité	8 %
	Déchets	6 %
Social / Sociétal	Transport - Mobilité	12 %
	Services aux occupants	8 %
	Bien-être - Confort	12 %
	Santé	8 %
Gouvernance	Parties prenantes	14 %
	Climat	6 %

Les critères utilisés pour déterminer l'importance des risques varient selon le type de risque :

- ▶ risques physiques : gravité, probabilité, fréquence, impact financier, impact santé ;
- ▶ risques de transition : impacts financiers, risque d'obsolescence et impacts juridiques et non-conformité réglementaire ;
- ▶ risques de contentieux : impact santé, impact financier, impact contractuel, non-conformité réglementaire.

c. Indication de la fréquence de la revue du cadre de gestion des risques

Le cadre de gestion des risques est revu annuellement.

d. Plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte

Un plan d'action est réalisé systématiquement à l'acquisition, permettant de réduire les principaux risques environnementaux identifiés. Ce plan d'action inclut les budgets nécessaires à la réalisation en gestion de ces actions.

La Direction des risques évalue périodiquement les risques au niveau de la Société de gestion qu'elles communiquent à la Direction de l'entreprise pour traitement et mise en place si nécessaire de mesures correctives.

e. Une estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance

Des budgets sont définis pour les plans d'action ESG et énergie ainsi que les plans d'action relatifs à la pollution des sols le cas échéant. Jusqu'à présent, aucun impact n'a été identifié sur la valeur des actifs.

Les budgets ESG au titre des 3 prochaines années s'élèvent à 511 720,00 €, comprenant le coût des plans d'action ESG ainsi que les honoraires du consultant assurant le suivi de la labélisation ISR du fonds.

f. Une indication de l'évolution des choix méthodologiques et des résultats

Les outils et les choix méthodologiques évoluent en fonction de l'évolution des réglementations et selon les évolutions technologiques. Notamment pour respecter les obligations du décret de rénovation tertiaire, un outil de suivi des consommations énergétiques a été mis en place.

CRITÈRES MÉTHODOLOGIQUES

a. Qualité des données utilisées

Mention de l'utilisation, dès que possible, de méthodologies fondées sur des données prospectives, et indication, le cas échéant, de la pertinence de l'usage de méthodologies fondées sur des données historiques

S'agissant de la réduction des consommations énergétiques, des données historiques peuvent être utilisées en se basant sur des factures énergétiques, des mesures de consommation à l'aide de compteurs ou d'estimation réalisées à l'aide de simulations thermiques dynamiques dans le cadre d'audits énergétiques.

Pour les autres risques environnementaux il n'y a pas d'utilisation de données historiques.

Concernant les audits ESG, les experts sélectionnés et mandatés par la Société de gestion visitent l'immeuble et évaluent la performance ESG des immeubles en utilisant la grille ESG que nous avons développée. Ils font des recommandations permettant d'améliorer la performance ESG.

b. Risques liés au changement climatique

Utilisation de plusieurs scénarios, dont au moins un scénario à 1,5 °C ou 2 °C et au moins un scénario de transition tendanciel ou désordonné

Pour l'instant ce critère n'est pas adressé par ce fonds.

c. Risques liés à la biodiversité

En ce qui concerne l'immobilier, les risques liés à la biodiversité concernent principalement les constructions neuves. Les impacts négatifs éventuels sont :

- ▶ la destruction de la biodiversité lors de projets de constructions, chantiers et aménagements réalisés ;
- ▶ la destruction d'espaces naturels par l'artificialisation des sols ;
- ▶ la pollution des sols, de l'air, de l'eau ;
- ▶ des pollutions lumineuses ou sonores.

Pour les projets de construction, nous faisons réaliser dans certains cas une étude par un écologue et nous prenons en compte les recommandations afin de réduire et de compenser les impacts négatifs sur la biodiversité.

Pour les actifs existants, notre grille ESG contient une rubrique biodiversité qui permet d'évaluer la quantité, la qualité, les modes de gestion de la biodiversité et d'améliorer ces critères tant sur les parties communes que sur les parties privatives. En ce qui concerne la chaîne de valeur, notre action en faveur de la biodiversité s'étend, à l'aide de la grille ESG, aux locataires et aux sociétés en charge du jardinage dans le cas où elles relèvent d'AEW.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance de la SCPI LAFFITTE PIERRE est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « Directive Européenne AIFM » le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la Société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- ▶ identification des risques inhérents à l'activité ;
- ▶ séparation effective des fonctions des collaborateurs ;
- ▶ optimisation de la sécurité des opérations ;
- ▶ couverture globale des procédures opérationnelles ;
- ▶ suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs :

- ▶ **le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle ;
- ▶ **le contrôle permanent (deuxième niveau)** est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles ;
- ▶ **le contrôle ponctuel (troisième niveau)** est pris en charge par une entité extérieure à la Société, mandatée par les actionnaires d'AEW.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

Agissant dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de LAFFITTE PIERRE clos le 31 décembre 2022.

Durant l'exercice 2022, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises : les 30 mars et 22 novembre, afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI, et le marché des parts (augmentation de capital et marché secondaire).

Le 30 mars 2023, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2022 et de résolutions pour la présente Assemblée Générale Ordinaire.

La Société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

L'année 2022 a été largement marquée par les conséquences économiques et géopolitiques de l'invasion de l'Ukraine. Dans ce contexte, notre SCPI a plutôt bien résisté, avec un taux d'encaissement des loyers qui se maintient au-dessus de 95 %, une distribution en progression et un rendement brut de la part qui revient à 4 %.

Toutefois, les implications de cette crise sur l'activité économique en Europe, et au-delà sur la solvabilité de nos locataires, ne sont pas terminées, et nous imposent de rester prudents.

COLLECTE DE CAPITAUX

La collecte de capitaux de LAFFITTE PIERRE a, cette année encore, évolué de manière relativement prudente. En effet, compte tenu des retraits de parts (associés qui ont vendu leurs parts), la collecte nette de notre SCP s'élève à 39,2 M€, certes 4 fois plus élevée qu'en 2021 (10 M€), mais contre 64,1 M€ en 2020, 121,4 M€ en 2019 et 140,2 M€ en 2018.

Les retraits de parts ont été élevés, à 24,8 M€, mais en net recul par rapport à 2021 (56,8 M€). Le taux de rotation atteint ainsi 2,02 % contre 1,60 % au niveau national.

Aucune part n'est restée en attente de retrait (tous les associés qui ont souhaité vendre leurs parts ont pu le faire dans les conditions normales).

Le prix de souscription qui avait augmenté en mai 2020, fixé à 450 €, n'a pas été modifié durant l'année.

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La Société de gestion, en accord avec votre Conseil de surveillance, a poursuivi sa politique d'arbitrage en se séparant d'actifs non stratégiques ou sur lesquels un risque a été décelé.

Ainsi, trois actifs (commerce, bureaux et parkings) ont été cédés durant l'exercice pour un prix de vente de 13 M€. Ces cessions font ressortir une plus-value nette substantielle de 6,7 M€.

Nous prenons acte de la poursuite du programme des cessions qui vise à saisir des opportunités et adapter le patrimoine.

Nous prenons également acte de la distribution de plus-value proposée dans les résolutions. Au regard de la réserve de plus-values négative au 31 décembre 2022 (-621 k€), il faudra donc céder d'autres actifs en plus-value.

Côté investissement, notre SCPI a étoffé sa diversification :

- ▶ européenne, pour 33,6 M€, grâce à l'acquisition de deux actifs de bureaux détenus via une participation dans une SCI dont notre SCPI était déjà actionnaire l'année dernière ;
- ▶ en typologie d'actifs, grâce à l'acquisition d'un campus loué à une grande école privée nationale.

Les caractéristiques détaillées de ces investissements nous ont été présentées par la Société de gestion. Ils répondent tous à des contraintes environnementales. Sur ce sujet, **l'obtention début 2023 du label ISR appliqué à l'immobilier** est une preuve que la stratégie de LAFFITTE PIERRE s'inscrit dans le long terme. En effet, ce label récompense un processus d'investissement et de gestion intégrant une approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG). Ce label nous permettra d'être plus facilement référencés par les investisseurs institutionnels.

En fin d'année le surinvestissement avoisine 92 M€, contre 38 M€ fin 2021, ce qui signifie que la collecte de l'année 2022 a été plus qu'intégralement investie.

À la clôture de l'exercice, notre SCPI est engagée sur un emprunt bancaire de 90 M€, contre 53 M€ en début d'exercice.

Elle peut accroître son endettement dans la mesure où la Société de gestion est autorisée à contracter des emprunts dans la limite de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale, soit dans la limite de 244 M€ pour l'exercice 2022.

Néanmoins, comme pour les prêts à l'habitat, notre SCPI n'échappe pas à la hausse des taux, ce qui rend pour le moment les acquisitions avec effet de levier moins attractives.

Votre Conseil de surveillance reste très attentif aux emprunts souscrits et aux investissements correspondants.

VALEUR DU PATRIMOINE

À l'occasion du Conseil de surveillance du 30 mars 2023, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2022 par JONES LANG LASALLE EXPERTISES, ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de gestion.

Nous relevons que la valeur de réalisation, au 31 décembre 2022, est en contraction très sensible, s'établissant par part à 347,52 € (-6 % par rapport au 31 décembre 2021).

L'expertise fait ressortir une valeur de 1 005 M€, en augmentation de 1,7 % par rapport à 2021, mais en diminution de 5 % à périmètre constant, du fait de l'ajustement à la baisse des actifs immobiliers dans un contexte de hausse des taux d'intérêt et d'incertitudes économiques.

L'accélération des tendances sociétales depuis la crise sanitaire, impacte dorénavant le patrimoine de notre SCPI, qui, investi essentiellement en bureaux, est confronté à la montée en puissance du télétravail ; notre investissement situé à La Défense en est le parfait exemple.

Les centres commerciaux sur lesquels nous sommes présents à hauteur de 11 % ont été également fortement sanctionnés lors des expertises annuelles.

Comme remarqué précédemment, la diminution de la valeur du patrimoine de notre SCPI de 5 % a conduit la Société de gestion à modifier le prix de la part au 1^{er} mars 2023, passant de 450 € à 412 €. La marge que nous avons ne permettant pas à terme au prix de souscription, à 450 €, de rester dans la fourchette de + ou - 10 % par rapport à la valeur de reconstitution (qui est une obligation réglementaire).

Le dividende versé ne doit pas être impacté par cette modification.

GESTION IMMOBILIÈRE

Votre Conseil s'est attaché à surveiller l'évolution de la gestion du patrimoine immobilier de notre Société.

La Société de gestion nous a, ainsi, fait part des décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que des modifications apportées à la situation locative des immeubles.

L'activité locative est restée forte avec environ 21 000 m² qui ont été négociés à la relocation et à la vente. Le différentiel négatif entre libérations et locations de 14 000 m² n'est pas du tout en notre faveur. Corollaire, le taux moyen d'occupation physique est passé de 89,71 % en 2021 à 87,41 %.

Toujours en moyenne annuelle, nous constatons également une diminution du taux d'occupation financier qui s'est établi à 89,75 % (versus 93,96 % en 2021).

Le Conseil de surveillance a délibéré sur ces questions et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion. Nous suivons particulièrement les efforts

entrepris par la Société de gestion en vue d'améliorer le taux d'occupation de notre patrimoine, et le faire revenir aux niveaux pré-covid, soit autour de 95 %.

Au cours de l'exercice 2022, 964 k€ de travaux impactant le compte de résultat ont été réalisés, contre 1 103 M€ en 2021.

AEW a provisionné au titre de la provision pour gros entretien une somme cumulée de 1,3 M€ (1,03 M€ au 31 décembre 2021), et ce, en vue d'assurer à votre Société la capacité d'entretenir les actifs dans de bonnes conditions et sur une longue période.

Par ailleurs, des travaux ont été portés en immobilisations, et donc sans impact sur le résultat, pour un montant de 1,3 M€.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Les comptes sociaux de LAFFITTE PIERRE qui vous sont présentés, après vérification et audit du Commissaire aux comptes, ont été examinés comme les années précédentes par votre Conseil de surveillance.

Le résultat s'établit à 37,65 M€, en contraction de 5 % (-1,9 M€) par rapport à l'exercice précédent.

Globalement, les produits de l'année ont été affectés par des reprises de provisions nettement moindres qu'en 2021, année durant laquelle le dénouement des provisions passées pour la crise Covid nous avait été favorable.

À noter également, une diminution des loyers des actifs détenus directement (-2 M€), principalement du fait d'une occupation moindre du patrimoine. Elle est toutefois compensée en partie par une hausse des loyers des actifs détenus via des SCI (+1,2 M€).

La distribution a été arrêtée à 17,70 € par part, incluant une distribution de plus-value de 3,00 €, contre 15,90 € en 2021, incluant une distribution de plus-value de 1,50 €. La distribution du résultat courant, soit 14,17 € hors plus-value distribuée, est donc inférieure à celle de 2021 (15,45 €) et 2020 (14,64 €).

Le résultat par part est de 14,17 € par part. Nous avons sollicité nos réserves (report à nouveau) à hauteur de 0,53 € pour le porter à 14,70 € hors plus-value ; réserves qui sont passées de 11 130 894 € à 10 077 607 € entre le début et la fin de l'exercice, elles représentent encore près de 3 mois de distribution.

Votre Conseil de surveillance a approuvé la décision de la Société de gestion de porter le dividende versé de 3,53 % à 4 %. Cette forte augmentation sera appréciée de tous nos associés.

En l'état actuel des prévisions de résultat, la distribution 2023 devrait être stable.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de notre Société a atteint 3 091 091 € HT, soit 8,7 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il convient de relever que les mandats des 4 membres du Conseil de surveillance suivants arrivent à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2022 : Messieurs Jean-Philippe RICHON, Richard VEBER, Patrick SCHARTZ et Nicolas ROBIN.

Par ailleurs, Messieurs Christian BOUTHIE et Martial FOUQUES ayant atteint la limite d'âge statutaire, ils sont réputés démissionnaires et leurs mandats prendront fin lors de l'Assemblée Générale. L'ensemble du Conseil les remercie vivement pour le temps et l'énergie qu'ils ont bien voulu consacrer à notre SCPI.

Messieurs Jean-Philippe RICHON, Richard VEBER et Patrick SCHARTZ ont fait part de leur souhait de se représenter. Nous vous recommandons leur renouvellement.

La Société de gestion a par ailleurs enregistré les candidatures de six autres associés.

Nous vous précisons que 6 postes sont à pourvoir.

Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée Générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions ordinaires qui leur sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance,
Le Président du Conseil de surveillance

Jean-Philippe RICHON



RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société LAFFITTE PIERRE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société LAFFITTE PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « 2 - Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne

valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés, à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévus à l'article D. 441-6 du Code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense,
KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société LAFFITTE PIERRE,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre Société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société de gestion AEW :

Conformément à l'article 21 des statuts, votre SCPI verse à la Société de gestion AEW les rémunérations suivantes :

► **une commission de souscription**, fixée à 9,921 % HT (soit 11,90 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8,671 % hors taxes, à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25 % HT, à la recherche des investissements pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI a comptabilisé une commission de souscription de 6 359 430 €. Cette charge a été imputée sur la prime d'émission, et n'a donc pas d'impact sur le résultat de la SCPI ;

► **une commission de gestion**, fixée à 8,70 % hors taxes (soit 10,44 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales), pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 3 091 091 € ;

► **une commission d'arbitrage**, fixée à 2,5 % hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant par la Société de gestion et prélevée par la Société de gestion à la date de la cession de l'immeuble.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission d'arbitrage de 325 625 € ;

► pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, hors travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision sur gros entretien : une commission relative aux travaux pourra être facturée par la Société de gestion.

Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de ce type ;

► **une commission de cession de parts** s'établissant comme suit :

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de gestion percevra une somme forfaitaire de 91,67 € hors taxes (soit 110 € toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) par cession, succession ou donation ;
- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 5,48 % hors taxes (soit 6,58 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) du montant de l'acquisition.

Cette convention est sans impact sur les comptes de votre Société.

Paris La Défense,

KPMG SA

Pascal LAGAND

Associé



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 29 JUIN 2023

ORDRE DU JOUR

- 1▶ lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2022 ;
- 2▶ affectation du résultat et distribution des bénéfices ;
- 3▶ prélèvement sur la prime d'émission ;
- 4▶ imputation du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission ;
- 5▶ distribution au titre des plus-values immobilières ;
- 6▶ lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
- 7▶ approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
- 8▶ présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
- 9▶ présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
- 10▶ constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2022 ;
- 11▶ quitus à la Société de gestion ;
- 12▶ nomination de membres du Conseil de surveillance ;
- 13▶ pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

LES RÉOLUTIONS

Première résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2022.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 37 645 753,53 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 49 145 429,08 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 11 130 893,97 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 368 781,58 € conformément à l'article 8 des statuts, elle convient de répartir aux associés une somme de 39 067 822,20 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 10 077 606,88 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 17,70 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires et conformément à l'article 8 des statuts de la SCPI, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 décembre 2023, d'un montant de 3,70 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2022.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cession, soit 620 958,65 € sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2022 sur le compte des plus ou moins-values de cession.

Cinquième résolution

Sous réserve de l'adoption de la résolution précédente, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion à distribuer le cas échéant des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin de chaque trimestre civil de l'exercice en cours.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2024 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

Conformément à l'article 41 des statuts de la SCPI, il sera le cas échéant prélevé sur ladite distribution effectuée auprès des associés relevant de l'impôt sur le revenu le montant d'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI pour une part détenue par un associé relevant de l'impôt sur le revenu, au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI.

La distribution le cas échéant de ces sommes sera effectuée, pour les parts en jouissance à la date de la distribution, aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, à charge pour eux d'en reverser tout ou partie aux nus-propriétaires en cas de convention contraire.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

Septième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 922 859 890 €, soit 338,50 € pour une part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 947 465 877 € soit 347,52 € pour une part.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 1 124 181 533 € soit 412,34 € pour une part.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2022 à la somme de 627 060 960 €.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 6), décide, de nommer en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les 6 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Monsieur Jean-Philippe RICHON (R)			
Monsieur Patrick SCHATZ (R)			
Monsieur Richard VEBER (R)			
Monsieur Serge BLANC (C)			
Monsieur Patrick DEFIVES (C)			
JPM MANAGEMENT, représentée par Monsieur Jean-Pierre MARCHENAY (C)			
Monsieur Gérard MOUGENOT (C)			
Monsieur François SERGENT (C)			
Madame Odette SIMOES (C)			

(R) : Candidat en renouvellement - (C) : Nouvelle candidature

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

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 SCPI n° 19-27 en date du 5 novembre 2019.



SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date 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

Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

