



RAPPORT ANNUEL  
2020

---

# LAFFITTE PIERRE



# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION AEW**

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros  
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046

Siège social :  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043  
en date du 10/07/2007  
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE

### **PRÉSIDENT**

Monsieur Robert WILKINSON

### **DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS**

Madame Isabelle ROSSIGNOL  
Monsieur Raphaël BRAULT

## **SCPI LAFFITTE PIERRE**

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Président : Monsieur Jean-Philippe RICHON  
Vice-présidents : Monsieur Patrick JEAN,  
Monsieur Richard VEBER

### **MEMBRES DU CONSEIL**

Monsieur Serge BLANC  
Monsieur Christian BOUTHIE  
Monsieur Jean-Luc BRONSART  
Monsieur Hugues DELAFONTAINE  
Monsieur Martial FOUQUES  
Monsieur Jérôme JUDLIN  
Monsieur Bruno NEREGOWSKI  
Monsieur Nicolas ROBIN  
Monsieur Patrick SCHARTZ  
BPCE VIE, représentée par Madame Thu Huyen NGUYEN THI  
PREPAR VIE, représentée par Monsieur Gilles ZAWADZKI  
SPIRICA, représentée par Madame Dominique RAMAMONJISOA

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Titulaire : KPMG SA,  
représentée par Monsieur Pascal LAGAND  
Suppléant : SALUSTRO REYDEL,  
représentée par Monsieur Arnaud BOURDEILLE

### **EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

CUSHMAN & WAKEFIELD

### **DÉPOSITAIRE**

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

# SOMMAIRE

## RAPPORT DE GESTION

04

- Éditorial
- Les données essentielles
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

31

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

## LES AUTRES INFORMATIONS

49

- L'évolution par part des résultats financiers
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM

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

52

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

53

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

58

- Le rapport sur les comptes annuels
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 18 JUIN 2021

63

- Ordre du jour
- Les résolutions

# 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 2020.**

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire d'un impact violent et sans précédent dans l'histoire moderne, et aux multiples répercussions qui ont transformé profondément les quotidiens professionnels et personnels. Dans un contexte très incertain, les collaborateurs d'AEW ont continué à travailler avec professionnalisme et engagement, essentiellement à distance et dans des conditions plus difficiles, pour assurer la continuité de la gestion de votre SCPI.

Par ailleurs, afin de simplifier et clarifier la présentation du groupe AEW auprès de tous ses clients et partenaires, et dans une logique de cohérence avec ses activités dans le monde, notre société de gestion, AEW Ciloger, a changé de nom en mars 2021 pour s'appeler « AEW ». Cette évolution, sans aucune incidence sur la gestion de votre SCPI, ne porte que sur la dénomination sociale, et n'implique aucun changement dans les autres mentions légales, la gouvernance, et la structure de l'actionariat. AEW reste par ailleurs organisée en France autour de ses deux activités, les fonds plus particulièrement destinés à la clientèle de particuliers et les solutions destinées à la clientèle Institutionnelle.

■ L'économie française s'est contractée de -8,2% en 2020 et devrait rebondir de +5,0% en 2021 à date.

Après un fort rebond estival, où les ventes ont retrouvé des niveaux de pré-confinement, elles ont de nouveau diminué fin 2020 en raison des nouvelles mesures restrictives et de la chute du tourisme. Au total, les ventes du commerce de détail ont baissé de -4,7% en 2020, selon la Banque de France. Parallèlement, l'inflation a continué de diminuer en raison d'une baisse de la demande et a atteint 0,5% en fin d'année 2020.

Les PIB de la plupart des pays Européens ont été marqués négativement par la crise de la Covid-19, malgré un rebond pendant la période estivale et le chômage en zone euro a augmenté de 40 points de base en 2020 atteignant 8,0%, malgré les mesures de chômage partiel. Le fort rebond attendu en 2021 sera conditionné par la réussite des campagnes de vaccination.

Afin de soutenir les économies européennes, la BCE s'est engagée dans un plan sans précédent de 750 Mds€ intitulé «Next Generation EU» (NGEU). L'inflation devrait légèrement augmenter en 2021 en raison de la hausse des prix de l'énergie, mais les faibles perspectives de croissance laissent supposer que la BCE devrait, à moyen terme, garder une politique de taux bas pour plus longtemps.

En France, la baisse des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise s'est confirmée en 2020 avec 31,4 Mds€ investis en France, soit une baisse de 32% par rapport à 2019, liée pour grande part à la difficulté de visiter les actifs, notamment pour les investisseurs étrangers.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée avec près de 16 Mds€ investis avoisinant 60% des volumes. Compte tenu du contexte, les investisseurs ont été plus prudents quant à la qualité des locataires et la durée des baux. Ils ont ainsi privilégié des actifs aux meilleurs emplacements avec des locataires de qualité et peu de travaux à réaliser (actifs dits « Core »), ou des actifs également bien situés mais avec un rendement un peu moins sécurisé en contrepartie d'une hausse potentielle de valeur (actifs dits « Core + »).

Une dizaine de transactions de plus de 300 M€ ont été recensées en 2020 avec notamment, en fin d'année, la cession du Siège ENGIE à Swiss Life pour 1 Md€.

Les taux de rendement des meilleurs bureaux se sont compressés à 2,75% dans Paris Quartier Central des Affaires (QCA), contre 3,50% à 4,65% à la Défense, en 2ème couronne parisienne et en régions. La prime de risque immobilière bureaux à Paris QCA (différence entre taux de rendement immobilier et obligataire sans risque) demeure significative à près de 300 points de base (par rapport à une moyenne 10 ans de 200 pbb), ce qui explique le maintien de l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier.

En régions, le taux de rendement s'élève en moyenne à 4,28%, avec le taux le plus élevé à Nice (4,75%), puis Toulouse et Bordeaux (4,50%), suivi de Marseille (4,30%) et de Lille (4,15%). Lyon enregistre le taux de rendement le plus bas (3,50%).

La demande placée de bureaux en Île-de-France atteint 1,3 million de m<sup>2</sup> en 2020, soit une baisse de 45% par rapport à la même période en 2019, reflet de l'attentisme des entreprises. Les valeurs locatives prime ont augmenté de 880 €/m<sup>2</sup>/an à 930 €/m<sup>2</sup>/an à Paris QCA par rapport à 2019. Si elles demeurent stables sur un an dans les marchés de bureaux de première et deuxième couronnes et du Croissant Ouest, le secteur de La Défense enregistre une baisse de 550 €/m<sup>2</sup>/an à 520 €/m<sup>2</sup>/an.

En régions, les valeurs locatives sont également restées stables, sauf à Lille où elles ont légèrement augmenté. Malgré la stabilité affichée des loyers, les négociations en cours ajusteront à la baisse les loyers économiques de certains actifs. Ainsi, les propriétaires continuent d'accroître les mesures d'accompagnement, pour atteindre en moyenne 21,3% du loyer facial en Île-de-France pour les surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup>.

Environ 3 Mds€ ont été investis en logistique en France en 2020. Ce secteur a continué d'être porté par l'intérêt croissant des investisseurs pour une classe d'actif bénéficiant d'un manque d'offre, accentué par un contexte de croissance des ventes en ligne.

Le commerce a quant à lui capté près de 4,6 Mds€ d'investissements en 2020, soit une baisse de 37% par rapport à 2019, avec des volumes gonflés par la cession par Unibail-Rodamco-Westfield de parts d'un portefeuille de cinq centres commerciaux pour plus d'1 Md€.

Les investisseurs sont restés sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés. En effet, ce sont les commerces de pieds d'immeubles qui ont constitué presque la moitié des volumes, avec des actifs situés notamment sur les artères « prime ».

Les taux de rendement « prime » des commerces de pieds d'immeuble en régions se sont légèrement décompressés pour atteindre 3,25%. À Paris, le même phénomène s'est observé, avec un taux qui a atteint 3,10%. Les murs de commerces alimentaires ont continué de connaître un intérêt croissant de la part des investisseurs au 4ème trimestre 2020, expliquant ainsi la stabilité des taux de rendements des supermarchés à 4,00%.

Les centres commerciaux ont été les formats les plus impactés, la fréquentation ayant chuté de 28% entre janvier et décembre 2020 et de 40% entre janvier et février 2021. Conséquence des baisses de fréquentation et d'une activité de prise à bail atone, en raison de l'attentisme des enseignes, la pression à la baisse des valeurs locatives s'est fait ressentir notamment sur les commerces de pied d'immeuble et les centres commerciaux, mais également du côté des nouvelles ouvertures, les enseignes étant en position attentiste.

Les valeurs locatives prime des retail parks, quant à elles, se sont montrées plus résilientes, car moins anxiogènes (on y accède facilement en voiture et on y fait son shopping à l'air libre) avec une fréquentation relativement stable dans les meilleurs sites en périphérie. Ce format de distribution est aujourd'hui plébiscité tant par les consommateurs que les enseignes, et il bénéficie toujours de l'intérêt des investisseurs.

À noter que l'indice des loyers commerciaux (ILC) a baissé en 2020 à 0,2% mais devrait retrouver un niveau d'avant crise en 2022 à 1,4%. Certains centres-villes (Paris, Bordeaux, Lyon, Lille, Marseille et Nantes) souffrent des mêmes maux: absence des touristes, salariés

astreints au télétravail, fermetures administratives des restaurants, lieux culturels et autres lieux de socialisation, bouleversement des habitudes de consommation, tandis que l'activité de certains centres-villes de villes moyennes se redresse.

Et plus encore que les parcs d'activités commerciales, qui résistent, comme évoqué plus haut, les commerces de proximité des zones résidentielles surperforment.

Le contraste est également saisissant entre la restauration, l'habillement et la beauté, qui souffrent particulièrement, et l'alimentaire, l'équipement de la maison et l'informatique qui sont en plein boom.

Après des années de croissance, le taux de pénétration du e-commerce devrait légèrement baisser en 2021. Toutefois, même si les vaccins devraient permettre aux consommateurs de retourner dans les magasins physiques, ce taux de pénétration ne devrait pas diminuer au point de revenir aux niveaux pré-Covid.

À cet égard, les confinements et les fermetures de magasin ont affecté les valeurs locatives notamment sur le commerce de pied d'immeuble et les centres commerciaux, mais également du côté des nouvelles ouvertures, les enseignes étant en position attentiste, mais nous nous attendons, une fois les mesures de restriction levées, à une stabilisation des loyers faciaux prime et à une amélioration de la solvabilité des locataires.

D'autant que les ventes au détail devraient rebondir en Europe de plus de 4% par an sur la période 2021-2022, portées par la demande latente des consommateurs. La levée des restrictions déjà amorcée dans certains pays et attendue à partir de mai 2021 en France, laisse entrevoir une reprise de la fréquentation dans les centres commerciaux et les retail parks, à l'image de ce qui a été observé entre les périodes de confinement en 2020.

Quoi qu'il en soit, les enseignes sont en mouvement. Certaines disparaissent quand de nouvelles viennent prendre leur place et nombreuses sont celles qui adaptent en ce moment leurs concepts de vente et leur format, parfois en diminuant leur surface de vente pour laisser davantage d'espace à la logistique. En ce début d'année, nous signons de nouvelles prises à bail, et constatons que la possibilité de faire du click and collect compte de plus en plus dans la valeur locative.

■ Au vu du contexte de pandémie de l'année 2020, du confinement des réseaux de distribution et des mesures d'aménagements des loyers commerciaux, c'est sans surprise que la collecte nette des SCPI s'est contractée de 30% par rapport à 2019. Toutefois, reflet de leur solidité et de leur attractivité persistante, les SCPI ont finalement collecté 6 Mds€, faisant de 2020 la 3ème plus forte collecte de leur histoire.

Après un premier trimestre dans la droite ligne de 2019 (2,6 Mds€), le second trimestre a pâti du confinement (876 M€), le troisième a fait preuve d'une reprise prudente (1 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (1,5 Md€).

Les SCPI de bureaux avec 3 Mds€, dominent encore largement la collecte (50% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1,5 Md€ (25%), les SCPI spécialisées pour 1 Md€ (16%), et les SCPI de commerces pour 245 M€ (4%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 170 M€, dont la moitié concerne des SCPI non fiscales, en progression de 9% par rapport à 2019.

Avec un total de 1,25 Md€ échangé, le marché secondaire connaît une nette évolution positive de 25% par rapport à 2019. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,8% et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,15% de la capitalisation (0,12% en 2019).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2020 atteint 71 Mds€, en augmentation de 9% par rapport au début de l'année.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2 Mds€ en 2020 après 2,8 Mds€ en 2019 (-30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 20 Mds€ (+8%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) est de 91 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé 8,4 Mds€ d'acquisitions en 2020 (9,2 Mds€ en 2019). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (65%), les locaux commerciaux (15%), la santé et les résidences services (8%), la logistique (5%) et l'hôtellerie (4%). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'étranger à 40% (dont 14% en Allemagne), l'Ile-de-France à 38% et les régions à 22%.

Les arbitrages représentent 1,2 Md€ et concernent à près de 80% des bureaux, essentiellement en Ile-de-France.

#### Concernant LAFFITTE PIERRE :

Les capitaux collectés ont augmenté de 64,1 M€ en 2020, soit une collecte nette quasiment divisée par 2 par rapport à 2019.

Le prix de souscription a été augmenté de 440 à 450 € à compter du 2 mars 2020. Concomitamment, le minimum de souscription a été porté de 10 à 20 parts pour l'ensemble des souscripteurs.

Les capitaux collectés ont permis de concrétiser trois acquisitions de qualité pour un montant total de 100,6 M€ actes en mains, améliorant ainsi le repositionnement de votre patrimoine immobilier dans des actifs récents.

LAFFITTE PIERRE a ainsi acquis de manière indirecte, d'une part l'intégralité d'un immeuble de bureaux à Montreuil, certifié HQE Bâtiment Tertiaire Exceptionnel et BREEAM Very Good, pour un montant de près de 38 M€, et d'autre part la moitié d'un immeuble de bureaux en VEFA à Boulogne-Billancourt visant la certification BREEAM Niveau Excellent et le label Wired Score Niveau Silver pour un montant de 53 M€ (32,3 M€ comptabilisés sur l'exercice).

Outre ces investissements, LAFFITTE PIERRE a initié sa diversification européenne avec une première acquisition en zone euro, consistant dans une participation de 31 M€ dans une SCI (quote-part de 45%), détenant un immeuble de bureaux dans l'un des principaux quartiers d'affaires de Cologne (Allemagne). Le transfert de propriété sera effectif le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Par ailleurs, une résidence services seniors en VEFA de 105 logements acquise en 2017 pour un prix de 25 M€, et située dans le quartier Euromed à Marseille, a été livrée en janvier 2020.

Parallèlement, les arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été poursuivis avec les cessions de sept actifs pour un montant de 12,8 M€. Ces cessions ont dégagé une plus-value globale de 2,9 M€ (+32% par rapport aux prix de revient).

À la clôture de l'exercice LAFFITTE PIERRE présente un surinvestissement de 24,6 M€ (avoisinant 30 M€ si l'on intègre les sommes restant à verser sur les acquisitions en VEFA qui sont en cours de construction).

D'une superficie avoisinant 210 000 m<sup>2</sup>, le patrimoine de votre SCPI rassemble désormais 473 locataires localisés sur 74 sites.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détenue directe et indirecte) est de 950 M€, en contraction à périmètre constant de 3,96%.

En tenant compte des investissements réalisés durant l'année, la valorisation globale hors droits du patrimoine est supérieure de 11% à son prix de revient.

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'impact de la crise sanitaire a été contenu sur les taux d'occupation. En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier augmente à 89,30% contre 87,39% l'année précédente.

Le résultat de LAFFITTE PIERRE est en légère progression de 47 K€ par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 32 764 637 €. Si les loyers et les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 6% (+ 2,3 M€), les provisions nettes pour créances douteuses, liées aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire, ont impacté l'exercice pour 3,25 M€ (soit une charge supplémentaire de + 3,32 M€ par rapport à 2019).

■ Pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2020, le montant distribué en 2020 s'élève à 15,64 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 1,00 € sur la réserve de plus-values. Le report à nouveau (réserves) est à 3,20 € par part et représente, en fin d'exercice, 2,6 mois de distribution courante.

■ Le taux de distribution 2020 (distribution 2020/prix acheteur moyen 2020) s'établit à 3,49%, toujours notable dans l'environnement financier actuel.

La « prime de risque » de LAFFITTE PIERRE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT 10 ans), avoisine 3,8% en fin d'exercice.

■ Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de LAFFITTE PIERRE, s'établissent à 4,61% sur dix ans et 7,51% sur quinze ans, également notables par rapport aux autres typologies courantes de placements (Actions françaises, Foncières cotées, SCPI bureaux, Obligations, Or et Livret A).

Sur 10 ans, seules les Actions françaises affichent une performance supérieure, avec une volatilité beaucoup plus élevée, et sur 15 ans LAFFITTE PIERRE n'est dépassée par aucune de ces classes d'actifs.

■ L'année 2021 s'annonce elle aussi difficile, notamment pour le secteur des commerces. Mais LAFFITTE PIERRE présente une bonne diversification en termes de classes d'actif, une bonne division des risques (aucun site ne représente plus de 10% de la valeur du patrimoine), une part importante (64%) de ses immeubles de bureaux est localisée en Ile-de-France, et les loyers sont à 70% issus de bureaux et du secteur alimentaire.

**Isabelle ROSSIGNOL**  
**Directeur Général Délégué d'AEW**



# LES DONNÉES ESSENTIELLES

au 31 décembre 2020

## Chiffres clés

Année de création  
2000

Terme statutaire  
2099

Nombre d'associés  
18 025

Nombre de parts  
2 616 688

Capital social  
601 838 240 euros

Capitaux propres  
884 263 026 euros

Capitaux collectés  
985 445 350 euros

Prix de souscription de la part  
450,00 euros

Capitalisation au prix de souscription  
1 177 509 600 euros

Valeur de retrait de la part  
405,35 euros

Parts en attente de retrait  
Néant

## Patrimoine

Nombre d'immeubles  
**74**

Nombre de baux  
**473**

Surface (hors VEFA  
en cours de construction)  
**198 064 m<sup>2</sup>**

Taux moyen annuel  
d'occupation financier  
89,30%

Taux d'occupation financier  
4<sup>ème</sup> trimestre 2020  
88,94%

Taux moyen annuel  
d'occupation physique  
93,14%

Taux d'occupation  
physique au 31/12/20  
92,05%

## Compte de résultat

<b>Produits de l'activité immobilière en 2020</b>	<b>48 945 527 €</b>
dont loyers :	32 859 770 €
dont produits des participations contrôlées :	7 954 233 €
<b>Résultat de l'exercice</b> (calculé sur un nombre de parts corrigé)	<b>32 764 637 €</b> soit 13,30 euros par part
<b>Revenu distribué</b> (pour une part en jouissance au 1 <sup>er</sup> janvier 2020)	<b>36 068 634 €</b> soit 14,64 euros par part
<b>Plus-value sur cession d'immeubles distribuée</b>	1,00 euros par part

## Indicateurs de performance

Taux de rentabilité interne		Taux de distribution/ valeur de marché 2020	Variation du prix acqureur moyen
5 ans (2015-2020)	10 ans (2010-2020)	<b>3,49%</b>	<b>3,17%</b>
<b>3,78%</b>	<b>4,61%</b>		
15 ans (2005-2020)	<b>7,51%</b>		
		Moyenne nationale 2020 SCPI dominante Bureaux 4,04%	Moyenne nationale 2020 SCPI dominante Bureaux 1,40%
		Moyenne nationale 2020 SCPI Immobilier d'entreprise 4,18%	Moyenne nationale 2020 SCPI Immobilier d'entreprise 1,12%

## Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2020/2019
<b>Valeur comptable</b>	884 263 026	337,93	0,61%
<b>Valeur vénale / expertise</b>	950 004 740	363,06	-2,13%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>976 617 982</b>	<b>373,23</b>	-4,57%
<b>Valeur de reconstitution</b>	1 154 376 744	441,16	-4,52%

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

en €/part depuis 5 ans



Le report à nouveau de l'exercice 2017 a été abondé de 0,07 € par part en raison d'un changement comptable dans la méthode de provisionnement des gros travaux.

■ Résultat  
■ Distribution  
■ Report à nouveau

# 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.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 juin 2017 a autorisé, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la Société de gestion à contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25% du capital social de LAFFITTE PIERRE

(soit 144,22 M€ sur la base du capital social au 31 décembre 2019).

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).



## Répartition du patrimoine

Le patrimoine de LAFFITTE PIERRE se compose au 31 décembre 2020 de 74 immeubles pour une superficie de 198 064 m<sup>2</sup> (210 198 m<sup>2</sup> en intégrant la VEFA en cours de construction), localisés en valeur vénale à 13% à Paris, 48% en région parisienne, 36% en province.

Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 72%, de murs de commerces à hauteur de 5%, de centres commerciaux à hauteur de 13%, d'Hôtels/Résidence Tourisme à hauteur de 7%, de Résidences Services Seniors à hauteur de 2% et de locaux d'activités à hauteur de 1%.

Toujours en valeur vénale, LAFFITTE PIERRE détient des immeubles en direct (71%) et neuf immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 29%).

### Économique en % de la valeur vénale



- Bureaux
- Centre commercial
- Hôtel tourisme
- Commerces
- Résidence service
- Activité

### Géographique en % de la valeur vénale



- Ile-de-France (hors Paris)
- Province
- Paris

## 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
2016	9,00	122,17	-38,3
2017	7,81	158,84	-7,01
2018	8,28	113,12	-9,31
2019	32,55	80,40	26,81
2020	12,83	100,60	-22,01
<b>Total</b>	<b>70,47</b>	<b>575,13</b>	<b>-</b>

## 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 2020.

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'important 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 sept lots, pour un prix de vente total de 12,83 M€, supérieur de 32% aux prix de revient et de 7% à leurs dernières valeurs d'expertise (31/12/2019).

### **Villeneuve d'Ascq (59) – Technoparc des Près, 31, allée Lavoisier :**

615 m<sup>2</sup> de bureaux vacants acquis en 1991.

Prix de cession : 650 000 € (24/02/2020).

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 115 423 €, soit +22% par rapport au prix de revient comptable (518 327 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 16 250 €.

### **Toulouse (31) – 13, rue Paulin Talabot**

2 518 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 1991 (dont 1 928 m<sup>2</sup> vacants). Prix de cession : 2 400 000 € (25/02/2020).

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 123 497 €, soit +6% par rapport au prix de revient comptable (2 120 503 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 60 000 € et d'honoraires de commercialisation de 96 000 €.



**Issy-Les-Moulineaux (92) – 87/89 rue du Gouverneur Général Eboué**

70 m<sup>2</sup> (lot RDC) de bureaux acquis en 1989.

Prix de cession : 350 000 € (5/03/2020).

159 m<sup>2</sup> (lot R+1) de bureaux acquis en 1989.

Prix de cession : 780 000 € (27/03/2020).

308 m<sup>2</sup> (lot R+3) de bureaux acquis en 1990.

Prix de cession : 1 400 000 € (15/12/2020).

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 403 658 €, soit + 20% par rapport au prix de revient comptable (1 985 588 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 63 250 € et d'un impôt sur les plus-values de 1 603 €.

**Suresnes (92) – 33, rue Benoit Malon**

866 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 1990 (dont 555 m<sup>2</sup> vacants).

Prix de cession : 3 500 000 € (28/10/2020).

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 1 748 139 €, soit + 119% par rapport au prix de revient comptable (1 463 511 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 87 500 € et d'un impôt sur les plus-values de 165 850 €.

**Le Plessis Robinson (92) – 18/22, avenue Edouard Herriot**

2 746 m<sup>2</sup> de bureaux/activité acquis en 2001.

Prix de cession : 3 750 000 € (30/11/2020).

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 563 084 €, soit + 18% par rapport au prix de revient comptable (3 057 571 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 93 750 € et d'un impôt sur les plus-values de 35 594 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 2 949 482 € par rapport au prix de revient (+32%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 320 750 €, d'honoraires de commercialisation de 206 900 € et d'impôts sur les plus-values de 203 047 €.

Au 31 décembre 2020, compte tenu de ces cessions et de la distribution de plus-value opérée durant l'exercice, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 6 513 107 €, soit 2,49 € par part créée (2,78 € au 31/12/2019).



## Investissements

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, LAFFITTE PIERRE présentait un solde à investir 26 813 563 €.

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.

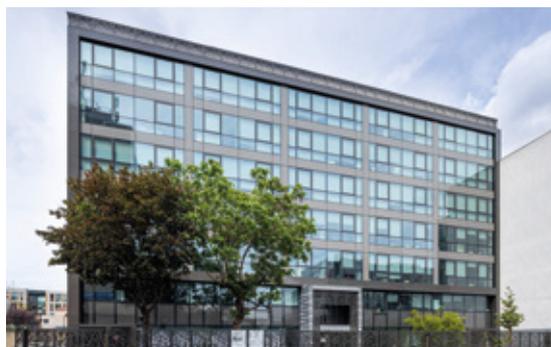
Les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec la collecte réalisée, les arbitrages et le recours éventuel à la facilité de caisse ou le crédit revolving mis en place en 2015, ont abouti à la réalisation de trois acquisitions pour un montant total de 100,6 M€ actes en mains.

### **MONTREUIL (93) : 38, RUE DE LA RÉPUBLIQUE**



Le 31 mars 2020, LAFFITTE PIERRE a acquis une participation de 100% dans une SCI détenant un immeuble de bureaux à Montreuil (93) pour un montant de 38 M€. L'actif est situé près de la Porte de Montreuil, dans un quartier animé et commerçant. Il bénéficie d'une bonne desserte en transports et d'un accès rapide au boulevard périphérique. L'immeuble de sept étages, avec terrasse panoramique au dernier étage, développe une surface totale de 4 656 m<sup>2</sup> et 92 places de parkings. Il a subi une restructuration lourde terminée en juillet 2019, et est certifié HQE Bâtiment Tertiaire Exceptionnel et BREEAM Very GOOD. Il est intégralement loué à 2 locataires distincts dont les baux ont été signés très récemment avec des périodes fermes importantes (9 ans).

### **BOULOGNE-BILLANCOURT (92) : 221 BIS, BOULEVARD JEAN-JAURÈS – IMMEUBLE CLARITY**



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€ à terme (32,3 M€ pour LAFFITTE PIERRE sur l'exercice 2020). Stratégiquement localisé dans la commune de Boulogne-Billancourt (92), à la sortie de la station de métro Marcel Sembat, le bâtiment développera plus de 7 500 m<sup>2</sup> de bureaux répartis sur 7 niveaux, agrémentés de nombreux espaces verts et terrasses. 140 places de parkings, dont 15% équipées de bornes électriques, viendront compléter l'ensemble. L'actif sera livré au 1<sup>er</sup> semestre 2022 à l'issue d'une opération de restructuration lourde visant la certification BREEAM Niveau Excellent et le label Wired Score Niveau Silver. Il est entièrement prêté à Alten, l'un des leaders mondiaux de l'ingénierie et du conseil technologique, pour une durée ferme de 10 ans.

### **NANCY (54) – SCI NANCY I**

Le 17 septembre 2020, LAFFITTE PIERRE a acquis une cellule commerciale de 57 m<sup>2</sup> du centre commercial Nancy I pour un prix de 255 350 €.

Outre ces investissements, LAFFITTE PIERRE a initié sa diversification européenne avec une première acquisition en zone euro, consistant dans une participation de 31 M€ dans une SCI (quote-part de 45%), détenant un immeuble de bureaux dans l'un des principaux quartiers d'affaires de Cologne (Allemagne). L'investissement a été réalisé en indivision avec 3 SCPI et 1 OPCI grand public gérés par AEW et à la stratégie d'investissement compatible. Le transfert de propriété sera effectif le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

## Livraisons et VEFA

Une résidence services seniors en VEFA de 105 logements acquise en 2017 pour un prix de 25 M€, et située dans le quartier Euromed à Marseille, a été livrée le 10 janvier 2020.

La livraison, initialement prévue fin décembre 2019, a été décalée au 10 janvier 2020, afin de collecter toutes les pièces contractuelles attendues, la commission de sécurité ayant rendu un avis favorable le 20/12/20.

La livraison s'est déroulée dans de bonnes conditions.

LAFFITTE PIERRE a également acquis en 2017, pour un montant de près de 35 M€, un immeuble mixte composé de 7 315 m<sup>2</sup> de bureaux et 941 m<sup>2</sup> de commerces en pied d'immeuble, situé à Nice dans le secteur tertiaire de l'Arénas, premier centre d'affaires international des Alpes Maritimes. La livraison de l'actif, prévue au 1<sup>er</sup> semestre 2020, a été décalée au 1<sup>er</sup> trimestre 2021.

## L'emploi des fonds

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	<b>888 206 642</b>	<b>64 132 000</b>	<b>952 338 642</b>
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	6 888 116	- 375 009	6 513 107
+ Divers (CC)	34 098 889	- 639 024	33 459 865
- Commissions de souscription	- 84 269 994	- 6 185 756	- 90 455 750
- Achat d'immeubles	- 585 600 314	- 4 385 168	- 589 985 483
- Titres de participations contrôlées	- 245 006 394	- 100 662 694	- 345 669 087
+ Vente d'immeubles	37 639 253	-	37 639 253
- Frais d'acquisition	- 25 142 635	- 810 721	- 25 953 356
- Divers <sup>(1)</sup>	-	-	-
- Avance en CC NANCY			- 2 500 000
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>26 813 563</b>	<b>- 48 926 372</b>	<b>- 24 612 809</b>

(1) amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

Compte tenu des arbitrages et des investissements réalisés en 2020, LAFFITTE PIERRE présente à la fin de l'exercice un surinvestissement 24 612 809 € (y compris l'avance en compte courant pour le centre commercial de Nancy). Si l'on intègre les sommes restant à verser sur les acquisitions en VEFA (5,2 M€), qui seront décaissées au fur à mesure de l'avancement des constructions, le surinvestissement serait de l'ordre de 29,8 M€.

Un financement bancaire a été souscrit en 2015 auprès de la Banque Palatine et de LCL. Cet emprunt, d'une durée de 7 ans, est un crédit revolving d'un montant de 50 M€. Les tirages peuvent être d'une durée variable de 1 à 12 mois et le taux d'intérêt est l'Euribor en fonction de la durée du tirage. La marge est de 1,50% et la commission de non-utilisation est de 40% de cette marge. Deux caps de couverture au taux de 1% ont été conclus pour une durée de 7 ans et couvrent 70% de l'emprunt.

Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt.

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%.

Le LTV bancaire est de 25% de la valeur d'expertise des immeubles et statutairement, l'emprunt ne peut excéder 25% du capital social soit 150,45 M€ au 31 décembre 2020. De plus, l'ICR doit être supérieur à 300%. Les prêteurs bénéficient d'une promesse d'hypothèque sur 5 immeubles.

Durant l'exercice, un tirage a été effectué sur le crédit revolving, pour le porter à 36 M€ au 31 décembre 2020 (zéro au 31 décembre 2019).

Dans ce cadre, le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 52 500 €. Le montant de la commission de non utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 457 595 €.

## Valeurs significatives du patrimoine

La société CUSHMAN & WAKEFIELD, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale du 14 juin 2017, 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 propre 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	552 346 229
COÛT HISTORIQUE DES PARTS DE SOCIÉTÉS CONTROLÉES	305 880 559
VALEUR COMPTABLE NETTE	858 226 788
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	950 004 740

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	552 346 229		
- Provisions pour gros entretien	- 852 294		
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	305 880 559		
- Autres éléments d'actifs	26 888 532	26 613 242	26 613 242
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		950 004 740	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			1 013 237 785
- Commission de souscription théorique			114 525 717
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>884 263 026</b>	<b>976 617 982</b>	<b>1 154 376 744</b>
NOMBRE DE PARTS	2 616 688	2 616 688	2 616 688
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>337,93</b>	<b>373,23</b>	<b>441,16</b>

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2020 (450,00 €) est supérieur de 2% à la valeur de reconstitution par part (441,16 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2020 (405,35 €) est supérieure de 8,6% à la valeur de réalisation par part (373,23 €).

## ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX ACQUÉREUR /PART sur 10 ans (au 31/12)



Société Générale Securities Services a été ratifiée en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé 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 2020

	Prix de revient au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2020 en euros	Ecart Expertise/prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Variation hors droits 2020/2019 en %
Bureaux	362 662 862	490 608 000	35,28	526 717 060	508 553 000	-3,53
Commerces	70 465 097	67 090 000	-4,79	71 984 125	71 835 000	-6,61
Complexes hôteliers	65 506 512	82 127 000	25,37	87 798 000	85 438 000	-3,88
Locaux d'activités	8 103 749	10 900 000	34,51	11 660 000	10 620 000	2,64
Résidences Services Seniors	20 788 128	19 900 000	-4,27	21 273 100		
Immobilisations en cours	24 819 882	24 040 700	-3,14	25 699 508	32 501 938	-26,03
<b>Total Actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>552 346 230</b>	<b>694 665 700</b>	<b>25,77</b>	<b>745 131 793</b>	<b>708 947 938</b>	<b>-2,01</b>
Bureaux France	150 204 889	141 440 908	-5,83	148 512 953	107 435 433	31,65
Commerces	124 625 670	82 853 243	-33,52	86 995 905	101 147 668	-18,09
Bureaux Allemagne	31 050 000	31 044 889	-0,02	32 597 133		
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>305 880 559</b>	<b>255 339 040</b>	<b>-16,52</b>	<b>268 105 992</b>	<b>208 583 101</b>	<b>22,42</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>858 226 789</b>	<b>950 004 740</b>	<b>10,69</b>	<b>1 013 237 785</b>	<b>917 531 039</b>	<b>3,54</b>

## État synthétique du patrimoine (suite)

au 31 décembre 2020

	Estimation hors droits au 31/12/2020 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2019 périmètre constant	Variation hors droits 2020/2019 périmètre constant
Bureaux	490 608 000	496 553 000	-1,20
Commerces	67 090 000	71 835 000	-6,61
Complexes hôteliers	82 127 000	85 438 000	-3,88
Locaux d'activités	10 900 000	10 620 000	2,64
Résidences Services Seniors	19 900 000	19 900 000	0,00
Immobilisations en cours	28 400 000	29 000 000	-2,07
<b>Total Actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>699 025 000</b>	<b>713 346 000</b>	<b>-2,01</b>
Bureaux France	103 520 895	107 435 433	-3,64
Commerces	82 853 243	101 147 668	-18,09
Bureaux Allemagne			
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>186 374 138</b>	<b>208 583 101</b>	<b>-10,65</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>885 399 138</b>	<b>921 929 101</b>	<b>-3,96</b>

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

Au 31 décembre 2020, LAFFITTE PIERRE détient des immeubles en direct (71% de la valeur vénale) et neuf immobilisations financières contrôlées (détenue indirecte pour 29% 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 une participation à hauteur de :

- 25% dans la Société Civile Immobilière « Marveine » comprenant le centre commercial Bonneveine à Marseille.
- 8,40% dans la Société Civile Immobilière « Elysées 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 ROCKFORT 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 en VEFA à Boulogne-Billancourt.
- 45% dans la Société Civile Immobilière « PC7 » comprenant un immeuble de bureaux en Allemagne (Cologne) dont le transfert de propriété sera effectif le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

	SCI MARVEINE	SCI ELYSEES CHALONS	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II	ROCK FORT
Année d'acquisition	2016	2016	2017	2017	2018
Pourcentage de détention	25,00%	8,40%	50,00%	50,00%	100,00%
Caractéristique du portefeuille/adresse	Marseille	Châlons en Champagne	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien	Issy Les Moulineaux
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux
Surface en m <sup>2</sup>	2 559	2 888	8 177	3 505	7 060
Coûts d'acquisition	42 256 965	5 591 906	79 457 287	12 241 535	62 714 651
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	75 440 000	50 350 000	107 200 000	18 400 000	61 300 000
Actifs nets réévalués	17 207 300	4 239 733	52 488 087	8 918 124	61 110 348

	SC TOUR PRISMA	SCI WI MONTREUIL	SCI BOULOGNE CLARITY	PC7	TOTAUX
Année d'acquisition	2018	2020	2020	2020	
Pourcentage de détention	23,06%	100,00%	50,00%	45,00%	
Caractéristique du portefeuille/adresse	Tour Prisma - La Défense	Immeuble-Montreuil	Bureaux - Boulogne-Billancourt	Bureaux - Cologne (Allemagne)	
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	
Surface en m <sup>2</sup>	5 347	4 656	3 879		29 536
Coûts d'acquisition	50 703 066	38 076 324	32 250 000	31 050 000	354 341 734
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	182 000 000	33 700 000	53 670 685	0	582 060 685
Actifs nets réévalués	42 410 547	11 345 451	26 574 562	31 044 889	255 339 040

Compte tenu des investissements de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une augmentation de 4%, à comparer à une augmentation des valeurs bilanciales de 10%.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement, pour les actifs **détenus directement**, une contraction annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions et les acquisitions de l'exercice) de 2%. La baisse est de 1,20% pour les actifs de bureaux, de 3,9% pour les hôtels, de 6,6% pour les commerces, alors que les locaux d'activités progressent de 2,6%.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) diminue de 11% à périmètre constant.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 950 M€, en contraction à périmètre constant de 3,96%.

Au 31 décembre 2020, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 11% et 18% à leur prix de revient.

## Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 8 actifs sur 74 représentent 39% de la valeur vénale du patrimoine.
- 1 actif représente 8% de la valeur globale du patrimoine.
- 4 actifs représentent entre 5% et 7% de la valeur globale du patrimoine. Clarity est entièrement loué à Alten ; les autres actifs sont divisés et loués à plusieurs locataires.
- 3 actifs représentent entre 3% et 4% de la valeur globale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à plusieurs locataires.

- Autres immeubles
  - 1, rue Victor Basch - Massy (91)
  - «SCI Rock Fort» - 12, Rouget de L'Isle - Issy-Les-Moulineaux (92)
  - «Nancy 1» - Place Charles III - rue des Ponts - Nancy (54)
  - «Clarity» - 221 bis boulevard Jean Jaurès - Boulogne-Billancourt (92)
  - 40, rue Fanfan la Tulipe - Boulogne-Billancourt (92)
  - Tour Prisma - La Défense (92)
  - «WII Montreuil» - 38 rue de la République - Montreuil (93)
  - 55, avenue Aristide Briand - 5 avenue de Barbès - Montrouge (92)



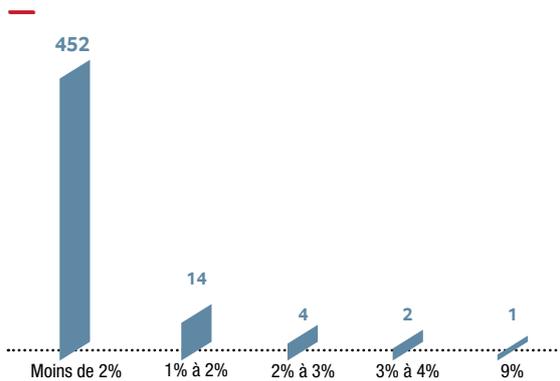
## La gestion immobilière

Tout au long de l'année 2020, largement marquée par la crise sanitaire, AEW a pris des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Parallèlement, l'activité locative est restée très active. Le taux d'occupation financier annuel, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, s'établit à 89,3% en 2020, au plus haut depuis 5 ans.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 40 814 003 € contre 38 516 572 € l'exercice précédent (+6%), soit + 2,3 M€. Les produits des SCI détenues se sont accrus de 487 K€ (+7%) du fait des acquisitions de l'exercice. Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont progressé de 1,8 M€ (+6%), compte tenu notamment de l'investissement dans l'immeuble GAIA à Massy réalisés en 2019.

## Division des risques locatifs

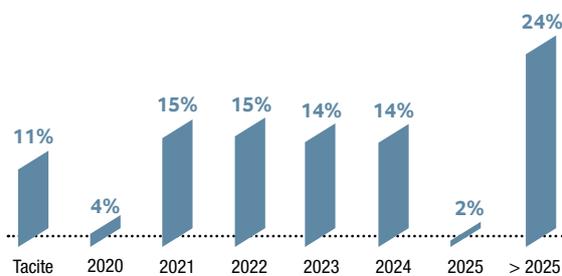
### RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS en % du montant HT des loyers HT facturés



Au 31 décembre 2020, LAFFITTE PIERRE compte 473 baux (487 en 2019).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 452 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 locataires les plus importants représentent globalement 32% des loyers.

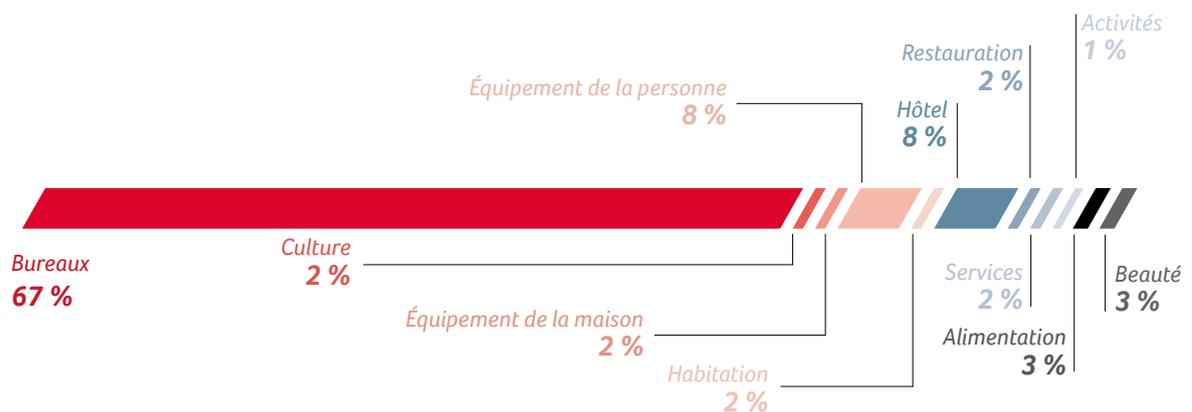
### % DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES



Au 31 décembre 2020 :

- 15% 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 2021 et 2023 ;
- 40% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2024 et au-delà.

### RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DES SECTEURS D'ACTIVITÉS



## 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 88,94% pour le quatrième trimestre 2020, en nette diminution par rapport au quatrième trimestre 2019 (92,67%).

En revanche, le taux d'occupation financier moyen 2020 ressort à 89,30%, en progression par rapport à 2019 (87,39%), et à son plus haut niveau sur les cinq derniers exercices. À noter que le taux d'occupation financier intègre les abandons de loyers consentis aux locataires commerces sur le 2<sup>ème</sup> trimestre.

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 régression moindres à la fin de l'exercice, à 92,05% contre 93,29% en début d'année.

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 93,14% (91,45% en 2019).

### DÉCOMPOSITION DU TOF DES 5 DERNIERS TRIMESTRES

#### 4<sup>e</sup> trimestre 2020



#### 3<sup>e</sup> trimestre 2020



#### 2<sup>e</sup> trimestre 2020



#### 1<sup>e</sup> trimestre 2020



#### 4<sup>e</sup> trimestre 2019



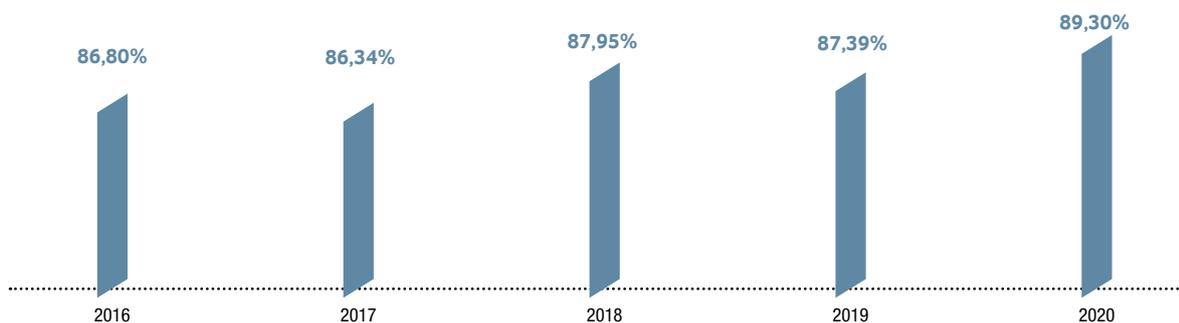
• TOF • Franchises de loyers • Vacants • En cession

### DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2020



• TOF • Loyers potentiels • Sous promesse ou vendu • Franchises, paliers

### ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN ANNUEL SUR 5 ANS



## Locations et libérations

Durant l'exercice, les acquisitions et cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 198 064 m<sup>2</sup> (hors VEFA) contre 194 800 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2019 (+2%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 11%.

L'activité locative de l'année 2020 fait ressortir un solde négatif de 6 284 m<sup>2</sup> entre les libérations (19 289 m<sup>2</sup>), et les relocations (13 005 m<sup>2</sup>).

Ce sont 24 030 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 13 005 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 3 743 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 7 282 m<sup>2</sup> de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, 53 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 19 289 m<sup>2</sup> pour un total de loyers de 4,84 M€.

Les libérations sont concentrées en loyers aux deux-tiers sur 4 immeubles de bureaux à La Défense, Asnières, Vélizy-Villacoublay et Rueil-Malmaison.

Parallèlement, 43 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 13 005 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 3 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers pour 60% sur 4 immeubles de bureaux à La Défense, Vélizy-Villacoublay, Montrouge et Saint-Priest.

Par ailleurs, 10 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 3 743 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 0,58 M€.

Les renouvellements sont concentrés en loyers à 60% sur un immeuble de bureaux à Bonneveine.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2020 s'établissent à 15 752 m<sup>2</sup>, en augmentation de 21% par rapport à l'année précédente (13 065 m<sup>2</sup>), mais encore largement inférieures à celles de la fin de l'année 2018 (22 849 m<sup>2</sup>). Elles représentent une valeur locative de marché de 3,53 M€ contre 2,64 M€ en 2019 et 4,14 M€ en 2018.

Ces surfaces sont concentrées sur quatre lignes qui représentent près de la moitié de la vacance : les immeubles de bureaux à Asnières (3 669 m<sup>2</sup>), Vélizy-Villacoublay (1 559 m<sup>2</sup>), Rueil-Malmaison (1 164 m<sup>2</sup>) et Lyon (1 027 m<sup>2</sup>).

## Gestion immobilière liée à la crise sanitaire

L'exercice 2020 a connu deux vagues de restrictions et fermetures liées à la crise sanitaire, au 1<sup>er</sup> semestre et au 4<sup>ème</sup> trimestre, qui ont impacté les locataires de LAFFITTE PIERRE.

Les gérants immobiliers d'AEW ont pris les décisions adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires, en particulier des commerçants touchés par les obligations de fermeture (suspensions temporaires de loyers et charges, reports d'échéances, voire, au cas par cas, mesures d'allègement). Ceci afin d'éviter à court terme la défaillance des entreprises saines et viables qui assurent en temps normal l'essentiel des revenus locatifs.

Sur les 473 locataires de LAFFITTE PIERRE, dont 274 de commerces, les enseignes alimentaires qui n'ont pas été contraintes de fermer à partir du 15 mars 2020 représentent 12% des loyers commerces annuels.

Environ 230 commerçants ont demandé à bénéficier en 2020 de mesures d'abandon ou d'allègement de loyers. Toutes ces demandes ont fait l'objet d'une étude individuelle prenant en compte différents critères tels que la taille et l'activité du locataire, l'impact du confinement selon la localisation (quartier touristique, quartier de bureaux, ...).

Pour ce qui concerne les actifs de bureaux, ce sont essentiellement des reports ou des fractionnements du paiement des loyers (mensuels au lieu de trimestriels) portant sur 1,2 M€, qui ont été sollicités par 51 locataires (28% des locataires bureaux).

### À la clôture de l'exercice :

Concernant les accompagnements des commerçants au titre du 1<sup>er</sup> semestre 2020  
Compte tenu des 141 accords déjà pris, les abandons de loyers sur l'exercice sont chiffrés à 572 K€ et les allègements (réductions du loyer sur une période limitée) assortis de renouvellements ou contreparties à 63 K€. La négociation encore en cours représente un accompagnement estimé à 1,5 M€. Au global, les mesures finalisées représentent de l'ordre de 5% du montant des produits locatifs de LAFFITTE PIERRE comptabilisés sur 2020 (40,8 M€).

Concernant les abandons de loyers des commerçants au titre du mois de novembre 2020  
Ces abandons, qui représentent une aide pour 205 locataires, entrent dans le dispositif de la loi de finance 2021 ouvrant droit à un crédit d'impôt. Le montant total prévisionnel est de 1,72 M€, soit de l'ordre de 4% du montant des produits locatifs de LAFFITTE PIERRE comptabilisés sur 2020. Le crédit d'impôt total correspondant, dont les associés pourraient bénéficier sur les revenus fonciers de 2021 (déclaration 2022), est estimé à 298 K€.

## Les travaux

Au cours de l'année 2020, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant de 0,53 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.

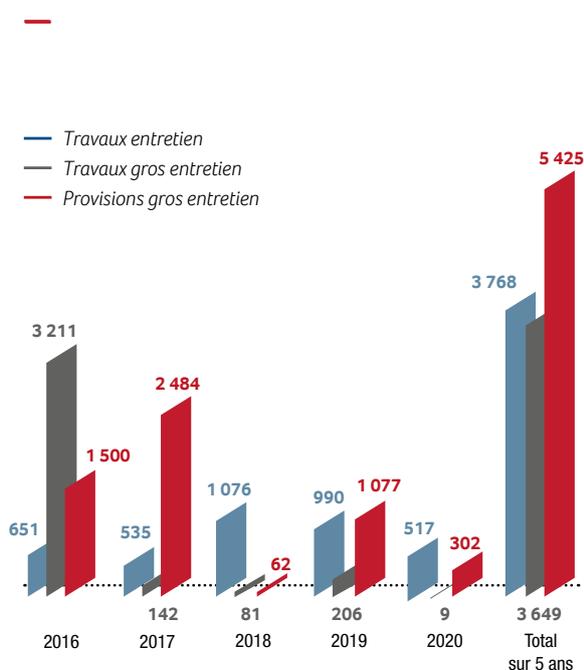
Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 516 952 € en 2020 (989 837 € en 2019). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 754 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 301 654 €. La provision représente au 31 décembre 2020 un montant total de 852 294 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2020, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 8 500 € (206 271 € en 2019). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 730 K€.

### TRAVAUX ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

en K€



## Les contentieux

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 immobilisés concernent :

- Centre Commercial Saint-Sébastien à Nancy : désamiantage et étanchéité des parkings pour 1,8 M€ (prévu à l'acquisition);
- Paris- 135, rue de la Pompe : remplacement de la couverture et travaux de climatisation 300 K€ ;
- Mions : réfection de l'étanchéité toiture pour 260 K€ ;
- Avoriaz (hôtel) : réfection de l'étanchéité toiture pour 155 K€.

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 3 400 756 €, essentiellement liée aux accompagnements de locataires dans le cadre de la pandémie.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 154 490 €, le solde net de l'exercice 2020 est une charge de 3 246 265 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2020 s'élève à 4 201 496 €. L'impact net des locataires douteux au 31 décembre 2020 est de 10,08% des loyers facturés (- 0,22% au 31 décembre 2019).

Les principaux contentieux, qui concernent 2 locataires, représentent 1,58 M€.



# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat de LAFFITTE PIERRE est en légère progression de 47 K€ par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 32 764 637 €. Si les loyers et les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 6% (+ 2,3 M€), les provisions nettes pour créances douteuses, liées aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire, ont impacté l'exercice pour 3,25 M€ (soit une charge de + 3,32 M€ par rapport à 2019).**

**Pour un associé présent au 1<sup>er</sup> janvier 2020, le montant distribué en 2020 s'élève à 15,64 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 1,00 € sur la réserve de plus-values. Le report à nouveau (réserves) est à 3,20 € par part et représente, en fin d'exercice, 2,6 mois de distribution courante. Le taux de distribution 2020 de LAFFITTE PIERRE s'établit à 3,49%, toujours notable dans l'environnement financier actuel.**

Le résultat de l'année s'élève à 32 764 637 € en légère augmentation de 47 K€ par rapport à l'exercice précédent. Les loyers et les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 6% (+ 2,3 M€) compte tenu de l'acquisition réalisée à Massy (immeuble Gaia) au troisième trimestre 2019 et de la livraison de la Résidence Services Séniors à Marseille en début d'exercice. Toutefois, l'exercice est fortement impacté par des provisions nettes pour créances douteuses de 3,25 M€ liées aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire (soit une charge supplémentaire de + 3,32 M€ par rapport à 2019).

Afin de tenir compte du ralentissement des encaissements de loyers dû aux confinements, des mesures de soutien et des défaillances potentielles, le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été diminué à 3,66 € (contre 3,75 € pour les deux derniers trimestres 2019).

Par ailleurs, au titre du second trimestre un prélèvement de 1,00 € par part sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant.

Au total, le montant distribué en 2020, pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 14,64 € par part,
- et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 1,00 € (6,4% du montant distribué), soit un montant total distribué de 15,64 € par part (17,50 € en 2019, intégrant une distribution de plus-value de 2,50 €).

Le revenu courant distribué (14,64 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 13,30 €. Le report à nouveau a donc été sollicité pour un montant de 3 303 997 € (9,2% du revenu courant distribué).

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 18 juin 2020, un prélèvement de 4,46 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice (soit au total 639 024 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2019. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Ainsi, au 31 décembre 2020, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 8 360 519 €, soit 3,20 € par part.

Il représente à cette date une réserve de 2,6 mois de distribution courante (3,6 mois à la fin de l'année 2019) qui permet à LAFFITTE PIERRE, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Le prix de souscription a été porté de 440 € à 450 € le 2 mars 2020. Le prix acquéreur moyen de l'exercice s'établit à 447,97 €, en augmentation de 3,2% par rapport à l'exercice précédent.

Au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante bureaux s'établit à 1,40%.

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n.

Le taux de distribution 2020 de LAFFITTE PIERRE diminue à 3,49% (4,03% en 2019), conséquence de l'augmentation du prix acquéreur moyen et de la diminution du montant distribué sur l'exercice.

À l'échelon national, le taux de distribution calculé pour l'ensemble des SCPI de bureaux s'établit à 4,04%.

Toutefois, 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. La « prime de risque » de LAFFITTE PIERRE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 3,8%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant -0,3% en fin d'année.

Il faut par ailleurs souligner que LAFFITTE PIERRE, en raison de la variabilité de son capital, investit continuellement aux conditions de taux de rendements immobiliers du moment, taux qui depuis quelques années se contractent régulièrement.

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 2020 sur la base de la valeur de retrait, la performance de LAFFITTE PIERRE est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 4,61% et 7,51% pour des périodes de respectivement 10 ans et 15 ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est nettement supérieur ou égal à ceux : de l'Or (-1,60%), du Livret A (1,52%), des Obligations (2,18%) ou des Foncières cotées (4,57%). Seules les Actions françaises (7,9%) affichent une performance supérieure mais avec une volatilité forte.

Sur 15 ans, LAFFITTE PIERRE n'est dépassée par aucune de ces classes d'actifs.

Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

(Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(2)</sup>	Taux de distribution sur valeur de marché en % <sup>(3)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2016	415,00	20,00	415,28	4,82%	1,38
2017	430,00	17,45	430,00	4,06%	2,22
2018	430,00	16,54	430,00	3,85%	4,52
2019	430,00	17,50	434,22	4,03%	4,46
<b>2020</b>	<b>440,00</b>	<b>15,64</b>	<b>447,97</b>	<b>3,49%</b>	<b>3,20</b>

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

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

Prix de souscription porté de 430 euros à 440 euros le 1<sup>er</sup> mai 2019.

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.

# LE MARCHÉ DES PARTS

## L'activité du marché primaire

Les capitaux collectés ont augmenté de 64,1 M€ en 2020, soit une collecte nette quasiment divisée par 2 par rapport à 2019. Au 31 décembre 2020, le capital social de la SCPI est de 601 838 240 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €. Le prix de souscription a été augmenté de 440 à 450 € à compter du 2 mars 2020. Concomitamment, le minimum de souscription a été porté de 10 à 20 parts pour l'ensemble des souscripteurs.

Sur l'exercice 2020, 184 993 parts ont été souscrites par 2 546 associés, soit une collecte brute de 137 546 260 € (-40% par rapport à l'exercice précédent).

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 64 132 000 €, pour 143 279 parts nouvelles, en retrait de 47% par rapport à 2019.

À l'échelon national, LAFFITTE PIERRE se situe au 15<sup>ème</sup> rang sur 28 des SCPI à dominante bureaux en ouverture de capital durant l'année, et représente 1,1% de la collecte globale des SCPI.

Au 31 décembre 2020, le capital social de la SCPI est de 601 838 240 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €.

Le capital est réparti entre 18 025 associés, et est détenu à hauteur de 59% par des personnes physiques et de 41% par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 30%.

Le plus gros porteur de parts détient 6,11% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 65 000 € (145 parts) au prix de souscription en vigueur.

Au 31 décembre 2020, les capitaux collectés s'élèvent à 985 445 350 €, en augmentation de 7% par rapport au début de l'exercice.

Au cours des trois derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 49%.

Le prix de souscription, fixé à 440,00 € le 1<sup>er</sup> mai 2019, a été porté à 450,00 € à compter du 2 mars 2020.

Concomitamment, le minimum de souscription a été porté de 10 à 20 parts pour l'ensemble des souscripteurs.

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 31/12/2016 <sup>(1)</sup>	Société ouverte	1 520 046	349 610 580	509 136 339
Au 31/12/2017	Société ouverte	1 867 370	429 495 100	659 638 930
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
<b>Au 31/12/2020</b>	<b>Société ouverte</b>	<b>2 616 688</b>	<b>601 838 240</b>	<b>985 445 350</b>

(1) passage en capital variable 18/01/2016

## 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 <sup>(1)</sup>	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 acqureur au 31/12 <sup>(2)</sup>
2016	349 610 580	97 859 052	1 520 046	6 595	10 741 769	430,00
2017	429 495 100	150 502 590	1 867 370	8 561	15 968 615	430,00
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
<b>2020</b>	<b>601 838 240</b>	<b>64 132 000</b>	<b>2 616 688</b>	<b>18 025</b>	<b>8 045 259</b>	<b>450,00</b>

(1) Diminué des retraits réalisés.

(2) Prix de souscription de l'augmentation de capital.



## L'activité du marché secondaire

En 2020, 41 714 parts détenues par 309 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 18 739 440 € en valeur de souscription.

Signe de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, au 31 décembre 2020, 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, aucune part n'a été échangée.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2020, de 1,69% (4,33% en 2019).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 1,59% (1,49% à fin 2019), à comparer à 1,95% pour l'ensemble des SCPI à dominante bureaux à capital variable.

### L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

En euros	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de retraits en suspens	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, les retraits en € HT
2016	30 902	2,03%	-	207
2017	27 034	1,78%	-	20 488
2018	149 287	7,99%	-	17 759
2019	95 012	4,33%	-	21 476
2020	41 714	1,69%	-	20 462

# COMPTES ANNUELS

## ET ANNEXE

### État du patrimoine au 31 décembre 2020

En euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019
<b>ÉTAT DU PATRIMOINE</b>				
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	521 431 817	670 625 000	508 517 516	676 446 000
Immobilisations en cours	30 914 412	24 040 700	39 443 545	32 501 938
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-852 294		-1 547 482	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	305 880 559	255 339 040	234 575 697	208 583 101
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>857 374 494</b>	<b>950 004 740</b>	<b>780 989 276</b>	<b>917 531 039</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	42 288 529	42 288 529	12 930 697	12 930 697
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0	0	0	0
<b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>	<b>42 288 529</b>	<b>42 288 529</b>	<b>12 930 697</b>	<b>12 930 697</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	707	707	707	707
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0

En euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019
<b>ÉTAT DU PATRIMOINE</b>				
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION (suite)</b>				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	6 599 665	6 599 665	3 193 712	3 193 712
Autres créances	39 642 759	39 642 759	31 130 991	31 130 991
Provisions pour dépréciation des créances	-4 201 496	-4 201 496	-955 231	-955 231
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	27 979 011	27 979 011	39 714 657	39 714 657
<b>TOTAL III</b>	<b>70 020 646</b>	<b>70 020 646</b>	<b>73 084 837</b>	<b>73 084 837</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>-347 744</b>	<b>-347 744</b>	<b>-52 929</b>	<b>-52 929</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-42 890 810	-42 890 405	-6 604 859	-6 604 859
Dettes d'exploitation	-20 131 681	-20 131 681	-15 178 586	-15 178 586
Dettes diverses	-22 443 201	-22 443 201	-14 944 590	-14 944 590
<b>TOTAL IV</b>	<b>-85 813 436</b>	<b>-85 813 032</b>	<b>-36 780 964</b>	<b>-36 780 964</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	117 099	117 099	582 664	582 664
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	275 694	0	0	0
<b>TOTAL V</b>	<b>392 793</b>	<b>117 099</b>	<b>582 664</b>	<b>582 664</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>884 263 026</b>		<b>830 806 509</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>		<b>976 617 982</b>		<b>967 348 272</b>

(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.

## Variation des capitaux propres au 31 décembre 2020

<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE</b>	Situation de clôture 2019	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture 2020
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	568 884 070		32 954 170	601 838 240
Capital en cours de souscription	0		0	0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	352 429 280		31 177 830	383 607 110
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou fusion	-108 420 448		-7 635 501	-116 055 950
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Écarts de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	0			0
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	6 888 116		-375 009	6 513 107
<b>Réserves</b>	0		0	0
<b>Report à nouveau</b>	11 183 343	-157 852	639 024	11 664 516
<b>Résultat en instance d'affectation</b>	0		0	0
Résultat de l'exercice	32 717 791	-32 717 791	32 764 637	32 764 637
Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup>	-32 875 643	32 875 643	-36 068 634	-36 068 634
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>830 806 509</b>	<b>0</b>	<b>53 456 517</b>	<b>884 263 026</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2021

## Le compte de résultat au 31 décembre 2020

<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>	Exercice 2020 31/12/2020	Exercice 2019 31/12/2019
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	32 859 770	31 048 965
Charges facturées	6 866 016	9 889 752
Produit des participations contrôlées	7 954 233	7 467 608
Produits annexes	121 176	2 094 194
Reprises de provisions pour gros entretiens	989 842	710 000
Reprises de provisions pour créances douteuses	154 490	250 980
Transfert de charges immobilières		
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>48 945 527</b>	<b>51 461 498</b>

<b>COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)</b>	Exercice 2020 31/12/2020	Exercice 2019 31/12/2019
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-6 866 016	-9 889 752
Travaux de gros entretiens	-8 500	-206 271
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-516 952	-989 837
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-301 654	-1 077 229
Autres charges immobilières	-1 177 754	-2 799 824
Dépréciation des créances douteuses	-3 400 756	-181 277
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
Charges d'intérêts liés aux actifs immobiliers	-76 038	0
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>-12 347 668</b>	<b>-15 144 189</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>36 597 859</b>	<b>36 317 309</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	0	0
Transferts de charges d'exploitation	9 383 630	20 017 367
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>9 383 630</b>	<b>20 017 367</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-11 042 187	-17 403 071
Charges d'exploitation de la société	-1 914 461	-6 283 399
Diverses charges d'exploitation	-30 002	-81 021
Dotations aux provisions d'exploitation	-294 815	-52 929
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>-13 281 466</b>	<b>-23 820 420</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-3 897 835</b>	<b>-3 803 053</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits d'intérêts des comptes courants	209 732	208 597
Autres produits financiers	364 986	637 842
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>574 718</b>	<b>846 439</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-510 101	-642 887
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	-3	-16
Dépréciations		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>-510 104</b>	<b>-642 903</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>64 614</b>	<b>203 536</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>32 764 637</b>	<b>32 717 791</b>

## 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 comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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 fonctionner. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

### FAITS SIGNIFICATIFS

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant par une fermeture des commerces, à l'exception des commerces de première nécessité, et des restrictions des accès aux bureaux pour l'ensemble des sociétés.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires (le cas échéant).

En 2017, deux actifs ont été acquis en VEFA pour un investissement en-cours de construction de 24 850 K€ au 31/12/2020.

Sur l'exercice 2020, l'un des actifs acquis en VEFA, situé à Marseille, a été livré pour un montant d'investissement de 20 758 K€ et 5 actifs ont été cédés pour un montant total de 8 770 K€.

Durant l'exercice 2020, la SCPI Laffitte Pierre a pris une participation dans le capital de trois SCI, représentant un investissement total de 100 556 K€.

Les souscriptions au capital variable de la SCPI Laffitte Pierre se sont élevées à 83 M€ (prime d'émission incluse) pour 19 M€ de retraits, soit une augmentation nette du capital de 64 M€ (prime d'émission incluse). Cette augmentation du capital a généré une commission de souscription acquise à la société de gestion de 10,171% TTC jusqu'au 01/07/2020, puis 11,9% TTC suite à la mise à jour des statuts, au taux de TVA en vigueur, pour un montant hors taxes de 8 045 899 €, constatée dans les comptes de l'exercice 2020. Il est à noter qu'à compter du 2 mars 2020 le prix de souscription des parts de la SCPI a été porté à 450 € prime d'émission incluse, et le prix de retrait à 405,35 €.

## INFORMATIONS SUR LES RÉGLES 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 Cushman Wakefield nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 14 juin 2017 pour 5 ans. Au titre de l'exercice écoulé, Cushman Wakefield 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 m<sup>2</sup> 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.

■ **La méthode d'estimation par actualisation des cash-flows** est appliqué pour les centres commerciaux.

Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

### La valeur vénale des titres de participation détenus

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'Etat 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 a été retraitée des dettes financières, et la prime de CAP étalée sur la durée de l'emprunt a été retraitée des Autres comptes de régularisation.

### 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 entretiens 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

Pour les locataires présentant un impayé relatif uniquement au deuxième trimestre 2020, par prudence, il a été décidé de ne pas imputer le dépôt de garantie lors du calcul de la provision.

## INFORMATIONS DIVERSES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

#### 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.

- 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.

##### Actifs d'exploitation

- Immobilisations financières autres que les titres de participations

Figurent dans ce poste, les dépôts et cautionnements versés aux syndicats.

- 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 H.T. 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 syndicats 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 comptes à terme ou certificats de dépôt, à taux fixe.

##### 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.

- 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 31 juillet 2015, votre SCPI a souscrit une ligne de crédit de 50M€, pour une durée de 84 mois, rémunérée à E3M+1.50% par an – l'E3M étant flooré à 0 en cas de taux négatif.

Cette ligne de crédit est couverte par deux 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 31/12/2020 s'élève à 275 694,11 €.

- 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 syndicats ainsi que le dividende du 4ème trimestre 2020 versé début 2021.

##### Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

La *Valeur estimée du patrimoine* est la valeur de réalisation.

## **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 augmentations du capital, les frais d'acquisition des immeubles, et le prélèvement de 4.46 € par part nette souscrite en 2020 afin de permettre le maintien du niveau de report à nouveau unitaire existant au 31/12/2019 (résolution 3 de l'AG du 18 juin 2020).

**Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs et de participations :** conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs et/ou de participations sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres). Les cessions réalisées au cours de l'exercice ont dégagé une plus-value nette de 3M€.

**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 :

$$(VI*VB) / (VE)$$

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.

Les accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

### **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 dividendes reçus des filiales et intérêts perçus des comptes courants des participations.

### **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).

### **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% H.T depuis le 1er juillet 2020, (auparavant la commission était calculée à hauteur de 9% H.T.) sur le montant des produits locatifs H.T. 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.

### **Rémunération de la Société de gestion**

Il convient de noter que les 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 n'ont pas fait l'objet de l'indexation prévue à l'article 21 des statuts.

### **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 1 769 euros sur l'exercice.

## ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités

de la Société et ses résultats en 2021 qui seraient en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

## Immobilisations locatives au 31 décembre 2020

RUBRIQUES	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	502 803 133	20 758 440	9 410 846	514 150 727
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	5 714 383	1 855 239	288 533	7 281 090
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	39 443 545	13 025 413	21 554 545	30 914 412
<b>TOTAL</b>	<b>547 961 061</b>	<b>35 639 092</b>	<b>31 253 924</b>	<b>552 346 229</b>

## Actifs immobilisés au 31 décembre 2020

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	707			707
Dépôts et cautionnements versés	707	0	0	707
<b>TOTAL</b>	<b>707</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>707</b>

## Ventilation des immeubles en cours 2020

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	À l'ouverture de l'exercice	acquisitions	cessions	fin d'exercice 2020
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction	0	0	0	0
Autres	39 443 545	13 025 413	21 554 545	30 914 412
<b>Total</b>	<b>39 443 545</b>	<b>13 025 413</b>	<b>21 554 545</b>	<b>30 914 412</b>

## Immobilisations financières contrôlées – clôture au 31 décembre 2020

En euros	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	253 520 044	249 685 159	217 820 044	208 747 201
Dettes				
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	52 360 515	5 653 881	16 755 653	- 164 100
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>305 880 559</b>	<b>255 339 040</b>	<b>234 575 697</b>	<b>208 583 101</b>

■ LAFFITTE PIERRE détient 1 081 115 parts sociales dans la SCI MARVEINE.

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

■ LAFFITTE PIERRE détient 126 parts sociales dans la SCI ELYSEES CHALONS

Le capital social de la SCI ELYSEES CHALONS est fixé à la somme de 1 500 euros, 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 euros, il est divisé en 50 306 400 parts sociales.

■ LAFFITTE PIERRE détient 13 374 parts sociales dans la SCI CC NANCY II.

Le capital social de la SCI CC NANCY II est fixé à la somme de 26 750 euros, il est divisé en 26 750 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 euros, 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 SCI PRISMA est fixé à la somme de 71 724 287 euros, il est divisé en 47 181 031 parts sociales.

■ LAFFITTE PIERRE détient 2 000 parts sociales dans la SCI MONTREUIL REPUBLIQUE.

Le capital social de la SCI est fixé à la somme de 2 000 euros, il est divisé en 2 000 parts sociales.

■ LAFFITTE PIERRE détient 2 655 parts sociales dans la SCI BOULOGNE CLARITY.

Le capital social de la SCI est fixé à la somme de 5 310 000 euros, il est divisé en 5 310 parts sociales.

■ LAFFITTE PIERRE détient 3 105 parts sociales dans la SCI PC7.

Le capital social de la SCI PC7 est fixé à la somme de 6 900 000 euros, il est divisé en 6 900 parts sociales.

	SCI Marveine	SCI ELYSEES CHALONS	SCI CC NANCY I
Année d'acquisition	2016	2016	2017
Pourcentage de détention	25,00%	8,40%	50,00%
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Marseille	Châlons en Champagne	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces
Prix d'acquisition des titres	31 970 235	5 447 940	75 885 603
Compte-courant	10 286 730	143 966	1 600 000
Droits d'enregistrement	-	-	1 971 683
Coûts d'acquisition QP SCPI	42 256 965	5 591 906	79 457 287
Actif net réévalué	17 207 300	4 239 733	52 488 087

	SCI CC NANCY II	ROCK FORT	SC TOUR PRISMA
Année d'acquisition	2017	2018	2018
Pourcentage de détention	50,00%	100,00%	23,06%
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien	Issy Les Moulineaux	Tour Prisma - La Défense
Type d'actifs	Commerces	Bureaux	Bureaux
Prix d'acquisition des titres	11 321 891	60 767 011	49 183 016
Compte-courant	900 000	-	-
Droits d'enregistrement	19 644	1 947 640	1 520 050
Coûts d'acquisition QP SCPI	12 241 535	62 714 651	50 703 066
Actif net réévalué	8 918 124	61 110 348	42 410 547

	SCI WII MONTREUIL	SCI BOULOGNE CLARITY	PC7
Année d'acquisition	2020	2020	2020
Pourcentage de détention	100,00%	50,00%	45,00%
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Immeuble- Montreuil	Bureaux - Boulogne	Bureaux - Cologne
Type d'actifs	Bureaux	Bureaux	Bureaux
Prix d'acquisition des titres	13 704 862	26 550 000	31 050 000
Compte-courant	23 551 241	5 700 000	-
Droits d'enregistrement	820 221	-	-
Coûts d'acquisition QP SCPI	38 076 324	32 250 000	31 050 000
Actif net réévalué	11 345 451	26 574 562	31 044 889

## Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2020

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

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.

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>	Surfaces en m <sup>2</sup>
Paris	75008	40, avenue Hoche	P	657
Paris	75008	32, avenue Georges V	P	310
Paris	75008	91, rue de Miromesnil	P	670
Paris	75009	20bis, rue Lafayette	P	1 482
Paris	75010	68, rue d'Hauteville	P	1 579
Paris	75010	5, rue Alexandre Parodi	P	1 266
Paris	75013	6/8, rue Eugène Oudiné	P	1 855
Paris	75016	135, rue de la Pompe	P	524
Paris	75019	118/130, avenue Jean Jaurès	P	0
Velizy	78140	13, avenue Morane Saulnier	IDF	4 901
Massy	91300	1, rue Victor Basch	IDF	18 081
Boulogne	92100	74, rue du Château	IDF	850
Boulogne	92100	40, rue Fanfan la Tulipe	IDF	3 415
Montrouge	92120	55, avenue Aristide Briand - 5, rue Barbès	IDF	4 639
Issy Les Moulineaux	92130	205, rue Jean-Jacques Rousseau	IDF	1 721
Issy les Moulineaux	92130	35 rue Camilles Desmoulins	IDF	1 990
Issy Les Moulineaux	92130	87/89, rue du Gouverneur Général Eboué	IDF	
Issy Les Moulineaux	92130	87/89, rue du Gouverneur Général Eboué	IDF	
Issy Les Moulineaux	92130	87/89, rue du Gouverneur Général Eboué	IDF	
Suresnes	92150	4, rue Marcel Monge	IDF	1 357
Suresnes	92150	33, rue Benoît Malon	IDF	
Neuilly sur Seine	92200	182, avenue Charles de Gaulle	IDF	1 330
Neuilly sur Seine	92200	122, avenue Charles de Gaule	IDF	610
Levallois-Perret	92300	26, rue Anatole France	IDF	1 631
Plessis Robinson	92350	18-22, rue Edouard Herriot	IDF	
Rueil	92500	21, avenue de Colmar	IDF	2 976
Asnières	92600	163, quai du Docteur Dervaux	IDF	3 669
Puteaux	92800	100/101, terrasse Boieldieu	IDF	1 235
Puteaux	92800	20bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8	IDF	2 595
Montreuil Sous Bois	93100	259, rue de Paris	IDF	1 484
Noisy Le Grand	93160	1/3, rue des Remparts	IDF	1 048
Bagnolet	93170	4/6, rue Sadi Carnot	IDF	1 792
Cachan	94230	18, avenue Carnot	IDF	2 891
Vallauris	6220	2323, chemin de Saint Bernard	PR	698
Marseille	13008	82, avenue de Hambourg	PR	3 010
Aix En Provence	13100	ZAC de la Duranne - 155, rue Louis de Broglie	PR	990
Aix En Provence	13100	1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2	PR	1 089
Toulouse	31000	2, boulevard de Strasbourg	PR	908
Toulouse	31000	Parc des Sept Deniers - 78, Chemin des Sept Deniers	PR	931
Toulouse	31000	19, rue Alsace Lorraine	PR	681
Toulouse	31100	12, rue Michel Labrousse - Bât. 7	PR	1 650
Toulouse	31100	13, rue Paulin Talabot	PR	

(1) P: Paris - IDF: Ile-de-France - PR: Province - E: Zone euro

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
2001	2 820 307		2 820 307	2 820 307
2001	1 410 153		1 410 153	1 410 153
2017	11 720 000		11 720 000	11 720 000
2001	5 945 512	2 885 855	8 831 366	8 920 888
2001	3 048 980	276 903	3 325 884	3 209 478
2001	3 231 919	11 251	3 243 170	3 243 170
2002	4 324 500	311 457	4 635 957	4 635 957
2005	3 125 000	230 287	3 355 287	3 204 665
2001	25 000		25 000	25 000
2010	13 900 000		13 900 000	13 900 000
2019	75 067 291		75 067 291	75 067 291
2001	2 225 756		2 225 756	2 225 756
2011	19 700 000	466 971	20 166 971	19 944 155
2012	20 506 000		20 506 000	20 506 000
2001	3 597 797	6 910	3 604 707	3 601 707
2016	9 231 007	423 971	9 654 978	9 624 392
VENDU LE 5 MARS 2020			-	1 138 848
VENDU LE 27 MARS 2020			-	258 829
VENDU LE 17 DECEMBRE 2020			-	587 912
2001	3 014 679		3 014 679	3 014 679
VENDU LE 13 NOVEMBRE 2020			-	1 463 511
2002	5 472 208	14 476	5 486 683	5 472 208
2007	3 830 000		3 830 000	3 830 000
2001	5 239 547	589 501	5 829 048	5 883 622
VENDU LE 30 NOVEMBRE 2020			-	3 057 572
2011	14 335 000		14 335 000	14 335 000
2010	18 590 000		18 590 000	18 590 000
2007	5 818 000	687 807	6 505 807	6 505 807
2009	12 687 500		12 687 500	12 687 500
2001	1 897 990	746 369	2 644 359	2 343 897
2001	1 295 817	116 050	1 411 867	1 407 517
2001	2 548 403	540 554	3 088 956	3 080 275
2001	5 053 010	97 427	5 150 437	5 128 080
2001	655 531		655 531	655 531
2001	2 942 266	1 696 106	4 638 372	4 638 372
2001	1 299 196	67 954	1 367 151	1 367 151
2001	1 474 369	84 815	1 559 184	1 484 649
2001	1 219 592		1 219 592	1 219 592
2001	800 357		800 357	800 357
2013	9 200 000		9 200 000	9 200 000
2001	1 646 449	99 460	1 745 909	1 745 909
VENDU LE 25 FEVRIER 2020			-	2 120 503

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>	Surfaces en m <sup>2</sup>
Balma	31130	75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (2ème)	PR	1 611
Toulouse-Labege	31670	ZAC de la Grande Borde - 12, Avenue de l'Occitane	PR	779
Colomiers	31770	ZAC des Ramassiers	PR	4 125
Bordeaux	33000	2, place Ravezies et rue Emile Counord	PR	6 015
Villeneuve D'ascq	59650	27, allée du Chargement	PR	1 918
Villeneuve D'ascq	59650	Technoparc des Prés - 33, allée Lavoisier	PR	
Villeneuve D'Ascq	59650	Rue de l'Harmonie	PR	4 331
Lyon	69003	59, boulevard Vivier Merle	PR	3 441
Lyon	69003	57, boulevard Vivier Merle	PR	3 435
Lyon	69003	20, rue de La Villette	PR	3 695
Saint-Priest	69800	Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B3	PR	2 123
Saint-Priest	69800	ZAC de Feuilly - 284, avenue Alexandre Borodine - Bât. A et B	PR	3 100
<b>TOTAL BUREAUX</b>				<b>111 088</b>
Paris	75008	2, rue de la Pépinière	P	555
Paris	75015	66, boulevard du Montparnasse	P	142
Paris	75015	204/206 rue de la Convention	P	585
Paris	75015	128, avenue de Suffren	P	436
Mantes La Jolie	78200	23, rue Gambetta	IDF	3 125
Carrières sur Seine	78420	11-21, avenue du Maréchal Juin	IDF	6 175
Suresnes	92150	4bis, rue des Bourets	IDF	2 401
Reims	51000	83 Rue de Vesle	PR	1 735
Mulhouse	68100	Cour des Maréchaux	PR	1 103
Rouen	76000	27, rue de la République	PR	259
<b>TOTAL COMMERCES</b>				<b>16 516</b>
Marseille	13002	14/16 rue Trinquet	PR	4 941
Aix-En-Provence	13100	Route de Galice	PR	2 974
Aix En Provence	13100	24, Boulevard du Roi René	PR	1 734
Morzine	74110	Lav Avoriaz	PR	6 543
Lyon	69002	2/4 rue Jussieu	PR	4 280
<b>TOTAL COMPLEXES TOURISTIQUES HOTELIERS</b>				<b>20 472</b>
Villejuif	94800	24/32, avenue de l'Epi d'Or	IDF	5 173
Mions	69780	ZA de la Pesselière - 1, rue de Vaucanson - Bât. A/B	PR	3 545
Mions	69780	ZA de la Pesselière - 2, rue de Vaucanson - Bât. H	PR	1 247
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITÉ</b>				<b>9 965</b>
Marseille	13003	Parc Habité Ilôt 3BB - Quartier Euromed	PR	5 850
<b>TOTAL RÉSIDENCES SERVICES SENIORS</b>				<b>5 850</b>
Marseille	13003	Parc Habité Ilôt 3BB - Quartier Euromed	PR	5 850
Nice	06000	Rue René Cassin	PR	8 256
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				<b>14 106</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>172 147</b>

(1) P: Paris - IDF: Ile-de-France - PR: Province - E: Zone euro

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
2007	3 757 697	44 334	3 802 031	3 806 169
2001	472 592	8 287	480 879	472 592
2016	6 870 684	93 378	6 964 062	6 946 995
2011	14 975 000		14 975 000	14 975 000
2001	1 875 123	533 488	2 408 611	2 366 734
VENDU LE 24 FEVRIER 2020			-	518 327
2015	9 200 000		9 200 000	9 200 000
2001	3 577 742	565 631	4 143 373	4 165 508
2015	7 000 000	72 297	7 072 297	7 072 297
2006	12 720 202	343 106	13 063 307	12 901 398
2007	4 778 143	57 400	4 835 543	4 810 543
2008	7 000 000	464 500	7 464 500	7 464 500
	<b>351 126 320</b>	<b>11 536 542</b>	<b>362 662 862</b>	<b>370 776 300</b>
2014	8 000 000		8 000 000	8 000 000
2001	1 029 031		1 029 031	1 029 031
2015	12 700 000		12 700 000	12 700 000
2001	2 225 756		2 225 756	2 225 756
2012	5 500 000		5 500 000	5 500 000
2007	17 000 000	16 492	17 016 492	17 016 492
2014	13 720 000		13 720 000	13 720 000
2016	6 000 000	89 477	6 089 477	6 006 510
2001	3 749 862		3 749 862	3 749 862
2001	434 480		434 480	434 480
	<b>70 359 128</b>	<b>105 969</b>	<b>70 465 097</b>	<b>70 382 130</b>
2016	16 497 000		16 497 000	16 497 000
2016	9 209 741	50 398	9 260 139	9 225 486
2001	4 192 348	89 280	4 281 628	4 281 628
2001	9 914 103	2 853 642	12 767 745	12 545 549
2016	22 700 000		22 700 000	22 700 000
	<b>62 513 192</b>	<b>2 993 320</b>	<b>65 506 512</b>	<b>65 249 663</b>
2001	2 942 266	475 326	3 417 592	3 417 592
2005	2 831 359	333 978	3 165 337	3 131 521
2006	1 498 000	22 820	1 520 820	1 498 000
	<b>7 271 625</b>	<b>832 124</b>	<b>8 103 749</b>	<b>8 047 113</b>
2017	20 788 128		20 788 128	14 557 866
	<b>20 788 128</b>		<b>20 788 128</b>	
2017				
2017	24 819 883		24 819 883	18 944 490
	<b>24 819 883</b>		<b>24 819 883</b>	<b>18 944 490</b>
	<b>536 878 275</b>	<b>15 467 955</b>	<b>552 346 230</b>	<b>533 399 696</b>

## État des créances et des dettes au 31 décembre 2020

CRÉANCES	31/12/2020	31/12/2019	DETTES	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	4 700 035	1 382 827	Emprunt	36 000 000	0
Charges locatives	1 899 630	1 810 885	Intérêts courus sur emprunt	80 667	50 833
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	6 810 143	6 554 026
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>6 599 665</b>	<b>3 193 712</b>	<b>Dettes financières</b>	<b>42 890 810</b>	<b>6 604 859</b>
Créances fiscales	1 850 603	1 500 704	Locataires créditeurs	971 552	655 644
Fournisseurs débiteurs	1 752 752	1 929 627	Provisions charges locatives	11 871 294	9 257 604
Syndics	16 818 423	13 675 657	Gérants	0	0
Autres débiteurs	19 220 981	14 025 003	Fournisseurs	6 134 561	4 766 982
<b>Autres créances</b>	<b>39 642 759</b>	<b>31 130 991</b>	<b>Dettes fiscales</b>	<b>1 154 275</b>	<b>498 357</b>
Provisions pour locataires douteux	-4 201 496	-955 231	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>20 131 681</b>	<b>15 178 586</b>
Provisions pour dépréciation des créances	-4 201 496	-955 231	Autres dettes d'exploitation	5 160 786	3 096 114
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>42 040 928</b>	<b>33 369 473</b>	Associés	17 282 416	11 848 476
			<b>Dettes diverses</b>	<b>22 443 201</b>	<b>14 944 590</b>
			<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>85 465 692</b>	<b>36 728 035</b>

## État des provisions au 31 décembre 2020

PROVISIONS	Au 31/12/2019	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2020
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>						
Gros entretien	1 547 482	7 000	301 654	981 342	8 500	852 294
Risques et charges	52 929	0	294 815	0	0	347 744
Créances douteuses	955 231	0	3 400 756	154 490	0	4 201 496
<b>TOTAL</b>	<b>2 555 641</b>	<b>7 000</b>	<b>3 997 225</b>	<b>1 135 832</b>	<b>8 500</b>	<b>5 401 534</b>

## Provisions pour gros entretien au 31 décembre 2020

MONTANT PROVISION 01 01 2020	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2020	
1 547 482	7 000	163 800	137 854		989 842	852 294
			301 654		989 842	

	montant provision 01 01 2020	montant provision 31 12 2020
Dépenses prévisionnelles sur N+1	989 842	64 580
Dépenses prévisionnelles sur N+2	133 344	104 000
Dépenses prévisionnelles sur N+3	66 000	141 630
Dépenses prévisionnelles sur N+4	167 401	362 284
Dépenses prévisionnelles sur N+5	190 895	186 800
Dépenses prévisionnelles sur N+6	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>1 547 482</b>	<b>859 294</b>

## Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2020

	2020	2019
<b>Charges immobilières non récupérables en euros</b>		
Impôts & taxes non récupérables	305 935	595 113
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	516 952	989 837
Charges non récupérables	806 119	2 204 711
Pertes sur créances irrécouvrables	65 700	-
Dotations pour créances douteuses	3 400 756	181 277
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPERABLES</b>	<b>5 095 461</b>	<b>3 970 937</b>
<b>charges immobilières récupérables en euros</b>		
Impôts & taxes diverses	3 717 596	3 724 096
Charges immobilières refacturables	3 029 266	6 082 773
Autres charges refacturables	119 154	82 883
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPERABLES</b>	<b>6 866 016</b>	<b>9 889 752</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	27 340	19 196
Honoraires Notaires	810 721	5 226 301
Honoraires Dépositaire	25 241	22 530
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	0	100
Frais d'acquisition des immeubles	0	0
Frais de cession des immeubles	206 900	344 000
Autres frais	347 662	197 204
Contribution Economique Territoriales	496 598	474 068
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 914 461</b>	<b>6 283 399</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	30 000	30 000
Charges diverses	2	51 021
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>30 002</b>	<b>81 021</b>
<b>Commissions versées à la société de gestion</b>		
Commissions Gestion Immobilière	2 676 177	2 950 505
Commissions sur arbitrages	320 750	804 875
Commissions de souscription	8 045 259	13 647 691
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>11 042 187</b>	<b>17 403 071</b>

## Décomposition des emprunts – clôture au 31 décembre 2020 *(en euros)*

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>EMPRUNT À TAUX FIXE</b>	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
<b>EMPRUNT À TAUX VARIABLE</b>	<b>36 000 000</b>	-	-	<b>36 000 000</b>
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	36 000 000	-	-	36 000 000
<b>Total</b>	<b>36 000 000</b>	-	-	<b>36 000 000</b>

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIF	Exercice 2020	Exercice 2019
Emprunts immobiliers	36 000 000	-
Autres emprunts	-	-
<b>Total</b>	<b>36 000 000</b>	-

## Financement 2020

Au 31.12.2020, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	50 000 000 €
Montant tiré au 31.12.2020 :	36 000 000 €
Intérêts sur tirage	52 500 €
Commissions de non-utilisation	283 167 €
Etalement du CAP	174 429 €
Intérêts Swap	- €
Facilité de caisse	6 €
Montant moyen tiré	3 550 685 €
Ratio LTV < 25%	Respecté
Ratio ICR > 300%	Respecté

## Engagement hors bilan *(en euros)*

	31/12/2020	31/12/2019
<b>Dettes garanties (nantissements, hypothèques)</b>		
<b>Engagements donnés</b>		
Actifs sous promesses de vente	0	4 180 000
Sommes à verser sur VEFA	5 231 160	19 677 674
<b>Engagements reçus</b>		
Ligne de crédit non tirée	14 000 000	50 000 000
Facilités de caisse	20 000 000	20 000 000
CAP de taux	404	
<b>Garanties données</b>		
<b>Garanties reçues</b>		
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	5 667 832	5 369 934

# LES AUTRES INFORMATIONS

## Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	23,03	64,81%	21,11	62,42%	20,27	60,22%	18,54	66,07%	16,62	80,43%
Produits financiers avant P.L.	0,12	0,36%	0,15	0,43%	0,33	0,98%	0,39	1,38%	0,23	1,13%
Produits divers	12,37	34,83%	12,56	37,15%	13,07	38,82%	9,14	32,57%	3,81	18,44%
<b>TOTAL</b>	<b>35,53</b>	<b>100,00%</b>	<b>33,81</b>	<b>100,00%</b>	<b>33,66</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,06</b>	<b>100,00%</b>	<b>20,66</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>										
Commissions de gestion	10,49	29,53%	12,38	36,62%	12,98	38,56%	7,94	28,31%	4,48	21,69%
Autres frais de gestion	4,67	13,15%	2,84	8,41%	2,70	8,02%	3,20	11,41%	1,03	4,98%
Entretien du Patrimoine	2,85	8,02%	0,43	1,27%	0,63	1,86%	0,55	1,94%	0,21	1,03%
Charges locatives non récupérables	1,42	4,00%	2,13	6,30%	1,33	3,96%	1,28	4,55%	0,48	2,31%
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>19,44</b>	<b>54,71%</b>	<b>17,78</b>	<b>52,60%</b>	<b>17,63</b>	<b>52,39%</b>	<b>12,97</b>	<b>46,21%</b>	<b>6,20</b>	<b>30,02%</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
Pour travaux	-1,26	-3,55%	-0,46	-1,37%	-0,57	-1,70%	0,17	0,59%	-0,28	-1,35%
Autres	0,08	0,23%	0,12	0,35%	0,01	0,04%	-0,01	-0,03%	1,44	6,96%
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>-1,18</b>	<b>-3,33%</b>	<b>-0,34</b>	<b>-1,02%</b>	<b>-0,56</b>	<b>-1,67%</b>	<b>0,16</b>	<b>0,57%</b>	<b>1,16</b>	<b>5,61%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>18,26</b>	<b>51,38%</b>	<b>17,45</b>	<b>51,58%</b>	<b>17,08</b>	<b>50,72%</b>	<b>13,13</b>	<b>46,78%</b>	<b>7,36</b>	<b>35,63%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>17,27</b>	<b>48,61%</b>	<b>16,37</b>	<b>48,44%</b>	<b>16,58</b>	<b>49,27%</b>	<b>14,93</b>	<b>53,22%</b>	<b>13,30</b>	<b>64,39%</b>
Variation du report à nouveau	-0,76	-2,14%	0,92	2,72%	2,54	7,57%	-0,07	-0,22%	-1,33	-6,42%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	18,00	50,69%	15,45	45,70%	14,04	41,71%	15,00	53,45%	14,63	70,81%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	18,00	50,69%	15,45	45,70%	14,04	41,71%	15,00	53,45%	14,63	70,81%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, 1 354 265 parts pour l'exercice 2016, 1 566 882 parts pour l'exercice 2017, 1 848 150 parts pour l'exercice 2018, 2 190 577 parts pour l'exercice 2019 et 2 463 705 parts pour l'exercice 2020.

## 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 2020, la SCPI LAFFITTE PIERRE est en phase de 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 2020 versées à l'ensemble des collaborateurs : 18 663 495 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2020 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 457 132 €

L'effectif total en 2020 était de 281 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 2020, à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2020 (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 : 4 468 669 €

- Autres personnels identifiés : 2 748 004 €

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 baux, 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 baux. 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 Méthode Brute : 103%**

**Levier selon Méthode Engagement : 104%**

### **EXPERTS IMMOBILIERS**

Les experts immobiliers des SCPI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes. 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 €



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

La gérance de la SCPI FRUCTIPIERRE 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 de 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

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 2020.

Durant l'exercice 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises, les 16 mars et 23 novembre, afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI, et le marché des parts.

Le 12 mars 2021, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2020 et de résolutions ordinaires et extraordinaires pour la présente Assemblée Générale.

Compte tenu du contexte sanitaire, toutes les réunions se sont intégralement tenues à distance, en conférence téléphonique ou visioconférence. Ces modalités de réunions inhabituelles n'ont néanmoins pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance statutaires et réglementaires.

Dans ce même temps, plusieurs échanges de correspondance ont eu lieu avec la Société de gestion AEW pour des précisions ou compléments d'informations à propos des conséquences de la pandémie.

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

## LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

L'année 2020 a été largement marquée par la crise sanitaire de la Covid-19 qui a été déclarée pandémie par l'Organisation Mondiale de la Santé le 11 mars 2020.

En France, le premier confinement national a été mis en place du 17 mars au 11 mai 2020. Les restrictions liées à ce premier confinement ont rendu obligatoire la fermeture temporaire des magasins et des entreprises « non essentiels

pour la vie de la nation », et des lieux de sociabilité et de loisirs que sont les bars, restaurants, cafés, cinémas, et commerces de détail, à l'exception des pharmacies et des magasins d'alimentation.

Un second confinement national a été mis en place du 30 octobre 2020 au 15 décembre 2020. Il s'est à nouveau accompagné de la fermeture des commerces dits « non essentiels » et des établissements recevant du public comme les bars et les restaurants ou les établissements sportifs. Les commerces ont repris leurs activités le 28 novembre 2020 avec un protocole sanitaire strict. Les restaurants et bars n'ont pu ouvrir et seules les activités à emporter sont restées possibles pour ces établissements.

Lors de la rédaction de ce rapport, un troisième confinement national a été décidé à pour une durée de quatre semaines, avec une nouvelle fois la fermeture des commerces dits « non essentiels ».

## COLLECTE DE CAPITAUX

À l'échelon national, les SCPI d'immobilier d'entreprise ont enregistré une chute d'un tiers de leur collecte nette, avec un montant de 5,8 Mds€ contre 8,5 Mds€ en 2019.

LAFFITTE PIERRE a évolué dans cette tendance, puisque compte tenu des retraits de parts (associés qui ont vendu leurs parts), la collecte nette de notre SCPI s'élève à 64,1 M€ contre 121,4 M€ en 2019 (-47%), et 140,2 M€ en 2018 (-54%).

Ce montant place notre SCPI au 15<sup>ème</sup> rang national des SCPI de bureaux.

Il faut néanmoins souligner que les retraits de parts sont restés contenus, avec un taux de rotation de 1,59% contre 1,95% au niveau national pour des SCPI similaires, et surtout qu'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 habituelles).

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'augmentation du capital s'établit en 2020 à 8 045 259 €.

Au 31 décembre 2020, les capitaux collectés par LAFFITTE PIERRE depuis l'origine s'élevaient à 985 445 350 €, pour une capitalisation au prix de souscription en vigueur de 1 178 M€.

À ce sujet, il faut remarquer que le prix de souscription a été augmenté de 2,3% à compter du 1<sup>er</sup> mai 2020 (de 440 € à 450 €). Sur les 5 dernières années il s'est valorisé de 8,4%.

### ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La politique d'arbitrage menée maintenant depuis plusieurs années s'est poursuivie, afin de se désengager des actifs devenus non stratégiques ou sur lesquels un risque est décelé.

La société de gestion nous a systématiquement tenus informés des cessions engagées.

Ainsi, conformément aux autorisations obtenues en assemblée générale des associés, 7 actifs ont été cédés au cours de l'exercice 2020 pour un montant total de 12,83 M€. L'ensemble de ces opérations fait ressortir une plus-value nette globale de 2 949 482 € (après une commission d'arbitrage statutaire de 320 750 € versée à la Société de gestion).

Nous prenons acte d'une part de la poursuite du programme des cessions qui vise à saisir des opportunités et rationaliser le patrimoine, et d'autre part de la distribution de plus-values de 1,50 € maximum par part, proposée au regard des perspectives d'arbitrages et de la réserve de plus-values d'ores et déjà constituée (2,49 € par part au 31 décembre 2020).

Côté investissement, notre SCPI a renforcé son patrimoine francilien en se portant acquéreur de deux actifs de bureaux répondant à plusieurs standards internationaux environnementaux et de qualité. Il s'agit :

- d'un immeuble de bureaux de près de 4 700 m<sup>2</sup> sis à Montreuil (93), acheté pour 38 M€ via une SCI détenue à 100% ;
- d'une participation de 50% dans une SCI détenant un immeuble de bureaux de 7 500 m<sup>2</sup> à Boulogne-Billancourt (92), en cours de restructuration et livrable au 1<sup>er</sup> semestre 2022, pour un montant de 53 M€.

Nous approuvons ces acquisitions, intégralement louées et pré-louées pour des durées fermes de 9 à 10 ans, sur des excellents emplacements tertiaires et avec des locataires de qualité, qui seront de nature à apporter une performance résiliente à notre SCPI.

De plus, notre société a complété sa participation dans le centre commercial Saint-Sébastien de Nancy en acquérant une petite cellule commerciale pour 255 K€.

Les caractéristiques détaillées de ces investissements nous ont été présentées par la Société de gestion.

Nous lui avons rappelé à cette occasion, la nécessité de garder des proportions diversifiées de localisation entre Paris, la région parisienne et la province (en fin d'exercice, nous sommes investis à 64% en Ile-de-France, y compris Paris, et 36% province).

Par ailleurs, suite à l'extension de la stratégie d'investissement de la SCPI à l'acquisition d'actifs immobiliers situés en zone euro, approuvée par l'assemblée générale de juin 2019, notre SCPI a fait l'acquisition d'un immeuble de bureaux situé à Cologne en Allemagne, développant une surface globale de 11 500 m<sup>2</sup>, sur 7 étages pour un prix acte en main d'environ 68 900 000 € et loué à 100%. Cet investissement a été réalisé via une SCI dans laquelle notre société détient 45%. cet investissement est devenu effectif le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Compte tenu de la collecte de capitaux de l'exercice, des cessions d'actifs et des investissements précités, notre SCPI présente en fin d'année un surinvestissement avoisinant 30 M€, si l'on compte les sommes encore à verser sur l'actif en restructuration.

Après un exercice 2019 où LAFFITE PIERRE disposait d'un solde à investir de 11 M€, notre SCPI a été replacée en position de surinvestissement, notamment en profitant des différentiels de taux entre taux d'emprunts et taux de rendements immobiliers (un emprunt de 36 M€ est souscrit en fin d'exercice)..

### VALEURS DU PATRIMOINE

À l'occasion du Conseil de surveillance du 12 mars 2021, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2018 par CUSHMAN & WAKEFIELD ainsi que des nouvelles valeurs

de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de gestion, servant, à compter de leur publication, de valeurs de référence pour le prix de souscription et la valeur de retrait des parts.

Nous relevons que les valeurs de réalisation et de reconstitution, au 31 décembre 2020, sont en diminution, s'établissant respectivement par part à 373,23€ (- 4,6% par rapport au 31/12/2019) et 441,16 € (- 4,5% par rapport au 31/12/2019).

Cette diminution s'explique principalement par la contraction de notre patrimoine en matière de valorisation. Il a diminué en 2020, selon l'expertise, de 4% à périmètre constant. Au 31 décembre 2020 il représente 950 M€. Les actifs de bureaux et les locaux d'activités ont globalement consolidé de -1,6%. Les actifs de commerce et de tourisme enregistrent quant à eux une baisse significative de 10,2% à périmètre constant.

Ces baisses prennent en compte les effets sur les pertes de loyers et les incertitudes sur l'évolution de la situation. Elles sont néanmoins à mettre en perspective avec l'espérance d'une amélioration de la situation sanitaire, avec un rebond anticipé du PIB.

## **GESTION IMMOBILIÈRE**

Votre conseil s'est attaché à surveiller l'évolution de la gestion locative de notre patrimoine immobilier.

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 intense avec pratiquement 16 800 m<sup>2</sup> qui ont été loués ou reloués. Mais le différentiel négatif de 6 300 m<sup>2</sup> entre libérations et locations n'est pas en notre faveur.

Toutefois, en moyenne annuelle, nous constatons une progression du taux d'occupation financier. Sur l'année 2020 il s'établit ainsi à 89,30% contre 87,39% en 2019. Il s'agit de son meilleur niveau depuis 5 ans, et nous continuons de suivre les efforts entrepris par la Société de gestion en vue de l'améliorer, afin de dépasser au moins un niveau de 90%.

En termes d'occupation physique, nous relevons que le recul du taux à la clôture de l'exercice 2020 est contenu: 92,05% contre 93,29% en début d'année.

La fermeture des commerces a évidemment fortement impacté les 274 locataires commerçants de LAFFITTE PIERRE (sur un total de 473 locataires).

Environ 240 locataires ont demandé une aide. La Société de gestion a examiné la recevabilité de ces demandes au cas par cas afin, d'accompagner aux mieux les locataires qui en avaient besoin, et de préserver en même temps les intérêts des porteurs de parts. En lien avec les recommandations gouvernementales, les demandeurs les plus en difficulté ont bénéficié d'étalements de loyers et, au cas par cas, de mesures de suspension temporaire de loyers et de charges, ou de reports d'échéance. In fine, la Société de gestion estime le manque à gagner pour notre SCPI, à 3,8 M€. Ce montant s'avère nécessaire pour soutenir nos locataires en difficulté et conforter ainsi nos sources de revenus locatifs.

Pour ce qui concerne les bureaux (67% des loyers que nous percevons), ce sont essentiellement des échelonnements de paiement qui ont été sollicités pour 1,2 M€.

L'impact net des locataires douteux traduit cette situation, et représente 10% des loyers facturés en 2020 contre -0,2% au titre de l'exercice précédent.

Le Conseil de Surveillance a délibéré sur l'ensemble des questions évoquées dans ce qui précède et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, des travaux d'entretien et de gros entretien représentant la somme de 524 K€ ont été réalisés, contre 1,2 M€ en 2019.

Notre société a provisionné au titre de la provision pour gros entretien la somme de 301 654 € sur l'exercice 2020, et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

Après dotation et reprise au titre de l'exercice 2020, la provision pour gros entretien s'établit à 852 294 € au terme de ce dernier contre 1 547 482 € au 31/12/2019.

## RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

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

Conséquence notamment des aides aux commerçants et des étalements de loyers, les provisions nettes pour créances douteuses sont supérieures de 2,9 M€ à celles de 2019. A noter qu'une partie de l'effort consenti pourra être remboursé au prorata des parts par l'intermédiaire d'un crédit d'impôt, estimé pour le moment à environ 260 K€, sur les revenus fonciers de 2021 (et donc restituable en 2022).

Toutefois, impulsé par les investissements en de 2019, le résultat de notre SCPI s'élève à 32 764 637 € contre 32 717 791 € en 2019, soit une légère progression de 47 K€. Cependant, par part, le résultat passe de 14,94 € à 13,30 €, compte tenu de l'augmentation du nombre de parts découlant de la collecte.

La distribution a été arrêtée à 15,64 € par part, incluant une distribution de plus-value de 1,00 €, contre 17,50 € en 2019, intégrant une distribution de plus-value de 2,50 €.

La diminution de la distribution courante enregistre une baisse somme toute limitée eu égard à cette année exceptionnelle. Le taux de distribution 2020 (calculé à partir du rapport entre la distribution et le prix acheteur moyen de l'année) s'élève à 3,49 %, avec, il faut le remarquer, un prix de la part qui a augmenté en moyenne de 3,2% sur l'année.

À noter que les réserves (report à nouveau), à 3,20 € par part, représentent 2,6 mois de distribution courante. Nous avons rappelé à la société de gestion de veiller à maintenir ce report à nouveau à au moins 3 mois de distribution.

Le Conseil de Surveillance a pris acte de cette proposition de distribution, et souhaite que la société de gestion mette tout en œuvre pour l'améliorer.

La rémunération perçue par la société de gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a atteint 2 950 505 € H.T, soit 9 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de surveillance est de 15.

Il convient de relever que les mandats de 3 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 2020 :

- M. Jean-Luc BRONSART
- BPCE VIE représentée par Mme NGUYEN THI
- PREPAR VIE représentée par M. ZAWADZKI

M. BRONSART et BPCE VIE ont fait part de leur souhait d'être à nouveau candidat à un poste au Conseil de surveillance.

Nous vous recommandons leur renouvellement.

Par ailleurs, la Société de gestion a enregistré la candidature d'un autre associé.

Nous vous précisons que 3 postes sont à pourvoir.

## ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE - MODIFICATION DES ARTICLES 19 ET 22 DES STATUTS

Il nous est proposé, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire, d'apporter les modifications suivantes aux statuts.

- Article 19 : il s'agit d'une mise en conformité avec le Code Monétaire et financier, qui n'appelle pas de commentaire particulier.
- Article 22 : limitation à 75 ans de l'âge limite pour faire acte de candidature et être membre du Conseil de surveillance.

À la date de rédaction du présent rapport (mai 2021), des mesures de restrictions de déplacements et de réunions sont toujours en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin se tiendra, cette année encore à huis clos, c'est-à-dire hors la présence des associés et des personnes ayant le droit d'y assister. Toutefois, le Conseil de surveillance y sera représenté par son président et son vice-président qui assureront les fonctions de scrutateurs.

Nous vous recommandons d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale (ordinaire et extraordinaire) qui seront explicitées dans votre convocation.

Quoi qu'il en soit, 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.

Compte tenu de ce qui précède, nous vous invitons à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Pour le Conseil de surveillance  
Jean-Philippe RICHON  
Président du Conseil de surveillance



# RAPPORT DU COMMISSAIRE

## AUX COMPTES

**Exercice clos le 31 décembre 2020**

### Rapport sur les comptes annuels

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 2020, 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<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

#### **JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 «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, le 27 mai 2021**

—  
**KPMG SA**  
**Pascal Lagand**  
**Associé**



## Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

### Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

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 estimé 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 S.C.P.I. verse à la société de gestion AEW les rémunérations suivantes :

■ Une commission de souscription, fixée à 9,921% H.T. (soit 11.90% T.T.C. au taux de TVA en vigueur) du prix de souscription, prime d'émission incluse, pour la prospection et la collecte des capitaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8,671% H.T., à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25% H.T., à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2020, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de souscription de €8 045 259, en diminution de la prime d'émission.

■ Une commission de gestion, fixée à 8,70% H.T. (soit 10,44% T.T.C au taux de TVA en vigueur) du montant 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 S.C.P.I. et des sociétés dans lesquelles la S.C.P.I. détient une participation, le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices.

Au titre de l'exercice 2020, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 2 676 177 €.

■ Une commission de cession d'actifs immobiliers, fixée à 2,5% H.T. 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. Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la Société, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

Au titre de l'exercice 2020, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de cession d'actifs immobiliers de 320 750 €, au débit du poste de plus ou moins-value réalisée.

■ 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 grosses réparation : 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 2020, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de suivi de travaux.

■ 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€ H.T. (soit 110€ T.T.C. 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% H.T. (soit 6.58% T.T.C. 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, le 27 mai 2021**

—

**KPMG SA  
Pascal Lagand  
Associé**

# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

**du 18 juin 2021**

### Ordre du jour

#### **DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**

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 2020.
2. Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
3. Prélèvement sur la prime d'émission.
4. Distribution au titre des plus-values immobilières.
5. Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.
6. Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
7. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
8. Présentation de la valeur de reconstitution, déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
9. Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2020.
10. Quitus à la Société de gestion.
11. Autorisation donnée à la Société de gestion de céder des éléments du patrimoine.
12. Nomination de membres du Conseil de surveillance.
13. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales

#### **DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE**

14. Modification de l'article 19 des statuts afin de mettre en conformité les statuts avec le Code monétaire et financier.
15. Modification de l'article 22 des statuts afin de préciser la limite d'âge applicable aux membres du Conseil de surveillance.

## Les résolutions

### DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

#### PREMIÈRE RÉOLUTION

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 2020.

#### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 32 764 637,29 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 44 429 153,10 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 11 025 491,47 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 639 024,34 € conformément à l'article 8 des statuts, elle convient de répartir aux associés une somme de 36 068 633,88 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 8 360 519,22 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 14,64 €.

#### TROISIÈME RÉOLUTION

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 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2021, d'un montant de 3,20 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2020.

#### QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de répartir entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 1,50 euro par part en pleine jouissance, prélevé sur le compte plus-values.

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.

Cette distribution sera versée, 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, sauf disposition contraire prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de gestion.

Cette distribution sera mise en paiement au cours du deuxième semestre 2021.

#### CINQUIÈME RÉOLUTION

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.

#### SIXIÈME RÉOLUTION

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 884 263 026 €, soit 337,93 € pour une part.

### SEPTIÈME RÉOLUTION

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 976 617 982 € soit 373,23 € pour une part.

### HUITIÈME RÉOLUTION

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 1 154 376 744 € soit 441,16 € pour une part.

### NEUVIÈME RÉOLUTION

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 2020 à la somme de 601 838 240 €.

### DIXIÈME RÉOLUTION

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 2020.

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

### ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires autorise, la Société de gestion à céder des éléments du patrimoine immobilier, y compris lot par lot, dans les conditions fixées par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier et par les statuts.

À ce titre, la Société de gestion percevra un honoraire d'arbitrage conformément à l'article 21 des statuts.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2021.

### DOUZIÈME RÉOLUTION

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 3), 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 2023, les 3 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nbre de voix	Élu	non Élu
BPCE VIE (R)			
M. Jean-Luc BRONSART (R)			
M. Philippe CASTAGNET (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 RÉOLUTION

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.

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### QUATORZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, et afin de se mettre en conformité avec l'article L.214-101 du Code monétaire et financier, décide de modifier l'article 19 des statuts de la Société comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>ARTICLE 19 - POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</p> <p>« (...)</p> <p>Toutefois, la Société de Gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société au-delà d'un plafond annuel de 4% de la dernière valeur d'expertise déterminée par l'Expert Externe en Evaluation des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la Société;</li> <li>• contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).</li> </ul> <p>(...) »</p>	<p>ARTICLE 19 - POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</p> <p>« (...)</p> <p>Toutefois, la Société de Gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société au-delà d'un plafond annuel de 4% de la dernière valeur d'expertise déterminée par l'Expert Externe en Evaluation des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la Société;</li> <li>• contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).</li> </ul> <p>(...) »</p>

Les autres dispositions de l'article 19 des statuts demeurant inchangées.

### QUINZIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de préciser la limite d'âge applicable aux membres du Conseil de surveillance en modifiant l'article 22 des statuts de la Société comme suit :

AVANT	APRÈS
<p>ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE</p> <p>« (...)</p> <p>Pour pouvoir valablement faire acte de candidature en tant que membre du Conseil de Surveillance de la SCPI, l'associé doit détenir en pleine propriété au minimum vingt-cinq parts de la SCPI.</p> <p>Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. 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.</p> <p>Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leurs 75 ans.</p> <p>(...) »</p>	<p>ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE</p> <p>« (...)</p> <p>Pour pouvoir valablement faire acte de candidature en tant que membre du Conseil de Surveillance de la SCPI, l'associé doit détenir en pleine propriété au minimum vingt-cinq parts de la SCPI <b>et ne pas être âgé de plus de 75 ans au jour de sa nomination ou de son éventuel renouvellement lors de l'Assemblée Générale.</b></p> <p>Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. 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.</p> <p><b>L'âge limite pour siéger au Conseil de Surveillance est fixé à 75 ans révolus. En conséquence, tout membre ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de son mandat est réputé démissionnaire d'office et son mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire suivant la date anniversaire de ses 75 ans.</b></p> <p>Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 75 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur 75 ans.</p> <p>(...) »</p>

Les autres dispositions de l'article 22 des statuts demeurant inchangées.



## LAFITTE PIERRE

---

### Société Civile de Placement Immobilier

à capital variable  
434 038 535 RCS PARIS

### Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n° 19-27 en date du 5/11/2019.



### Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 828 510 euros  
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 :

22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03  
service-clients@eu.aew.com

[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Signatory of:

