



RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX

— LAFFITE PIERRE

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION AEW**

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros  
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

### **DIRECTEUR GÉNÉRAL**

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 Philippe CASTAGNET  
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  
SPIRICA, représentée par Madame Dominique RAMA-MONJISOA

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Titulaire : KPMG SA, représentée par  
Monsieur Pascal LAGAND  
Suppléant : SALUSTRO REYDEL, représentée par  
Madame Béatrice DE BLAUWE

**EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**  
CUSHMAN & WAKEFIELD

### **DÉPOSITAIRE**

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

# Sommaire

## **04** **RAPPORT DE GESTION**

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

## **26** **COMPTES ANNUELS ET ANNEXE**

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

## **43** **LES AUTRES INFORMATIONS**

- L'évolution par part des résultats financiers
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)
- Informations requises par la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (« LEC »)

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

## **49** **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

## **54** **RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

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

## **62** **L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 30 JUIN 2022**

- Ordre du jour
- Les résolutions

# Éditorial

## Mesdames, Messieurs,

### **Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de LAFFITE PIERRE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2021.**

— Dans un environnement encore largement marqué d'incertitude, les investisseurs ont continué de se montrer attentistes durant l'année 2021. Le volume des investissements en immobilier d'entreprise a totalisé près de 25 Mds€, en baisse de 20% sur un an et inférieur à la moyenne des cinq années précédentes (31 Mds€).

Le 4<sup>ème</sup> trimestre a néanmoins été dynamique avec plus de 10 Mds€ investis, permettant ainsi de rester optimiste pour la suite.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée, avoisinant 60% des volumes investis. Dans Paris Quartier Central des Affaires et la 1<sup>ère</sup> couronne, les taux de rendement « prime » se sont stabilisés respectivement autour de 2,60% et 3,85%. Les taux de La Défense et du Croissant Ouest se sont contractés légèrement à 4,20% et 3,25%.

A Lille, Toulouse et Strasbourg, les taux sont restés stables par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, alors qu'ils se sont contractés dans les autres régions. Par exemple, Lyon enregistre le taux prime de rendement le plus bas à 3,35% (contre 3,50 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020). La région Aix-Marseille voit son taux chuter à 3,90 (contre 4,30 au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020).

A noter que le secteur de la logistique a représenté 20% de l'investissement, soit une hausse de 36% par rapport à 2020. Compte tenu de son attractivité, la logistique a connu une compression de son taux de rendement « prime » pour se stabiliser autour de 3,25%.

— Sur l'ensemble de l'année 2021, la demande placée de bureaux en Ile-de-France a atteint plus de 1,6 million de m<sup>2</sup>, soit une hausse de 17% par rapport à 2020. Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 a été particulièrement actif, confirmant la reprise entrevue les précédents trimestres.

Les transactions de l'année concernent majoritairement des surfaces inférieures à 10 000 m<sup>2</sup>. Toutefois, 56 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont été enregistrées, dont 20 durant le 4<sup>ème</sup> trimestre.

L'activité a été particulièrement bonne dans Paris Centre Ouest où la demande placée a atteint 538 000 m<sup>2</sup>, dépassant sa moyenne de longue période, ainsi qu'à La Défense qui a pleinement bénéficié de la reprise avec 205 000 m<sup>2</sup> placés, repassant nettement au-dessus de sa moyenne décennale avec un nombre record de 92 transactions. L'activité a redémarré plus doucement voire difficilement dans les autres sous-marchés.

Après avoir progressé tout au long de 2020 et début 2021 (soit +10% sur un an), le volume d'offre immédiate en Ile-de-France affiche 4 millions de m<sup>2</sup> à la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, soit un taux de vacance de 7,7%. L'évolution géographique de l'offre est assez binaire. D'un côté, on observe à nouveau une baisse dans Paris intra-muros, comme dans Paris Centre-Ouest où le taux de vacance s'établit à 3,5% illustrant la situation de tension à laquelle sont confrontés les utilisateurs. De l'autre côté, le reste de l'Ile-de-France connaît une hausse, avec le Croissant Ouest qui affiche un taux de vacance supérieur à 10% et La Défense ainsi que la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord qui est autour de 14%.

Les mesures d'accompagnement frôlent 25% en moyenne en Ile-de-France au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, avec de grandes disparités d'un secteur à l'autre. Ainsi, le taux moyen des mesures d'accompagnement s'établit à 15% dans le Quartier Central des Affaires de Paris contre 31% à La Défense.

En moyenne, la part des nouveaux développements a tendance à diminuer tandis que la part des projets de restructuration et de rénovation a augmenté. Ceci reflète l'intérêt des investisseurs sur la nécessité de moderniser le parc existant, notamment pour mettre les immeubles aux normes environnementales plutôt que de faire des développements ad hoc.

En raison de la compression de l'offre, le loyer moyen prime parisien a continué d'augmenter pour atteindre 907 €/m<sup>2</sup>/an. En périphérie, les évolutions sont à nuancer. Ainsi, au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, le loyer moyen prime à La Défense atteint 550 €/m<sup>2</sup>/an et 510 €/m<sup>2</sup>/an dans le Croissant Ouest, témoignant de l'intérêt pour les utilisateurs extra-muros d'être positionnés sur les meilleurs immeubles dans les meilleures localisations, à l'instar de Neuilly-sur-Seine. Sur la plupart des autres marchés, l'offre est abondante et en hausse, d'où une stabilisation voire une diminution des loyers.

## Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



En province, Toulouse enregistre le taux de rendement prime le plus élevé avec 4,50%, suivie de Marseille (4,20%) et Lille (3,50%). A contrario, Lyon, où la demande placée progresse d'un tiers sur un an (291 000 m<sup>2</sup>) affiche le taux de rendement le plus bas (entre 3,35% et 3,50% selon les estimations).

— Après avoir chuté de -3,25% en 2020 en raison de la crise sanitaire qui a entraîné une série de confinements et la chute drastique des arrivées de touristes internationaux, la croissance des ventes annuelles du commerce de détail s'est reprise de +11% pour l'ensemble de l'année 2021 par l'effet mécanique du rebond.

Les ventes des magasins du commerce spécialisé ont augmenté en décembre 2021 et sont supérieures à celles de décembre 2019 (+2,3%). Toutefois, sur l'ensemble de l'année 2021, le commerce spécialisé a recensé une baisse importante de -9% de son activité par rapport à 2019. La plupart des secteurs ont été fortement touchés en raison de la fermeture prolongée des magasins. Ainsi, on observe des baisses de l'activité de -20% pour la chaussure, de -14% pour les jouets/jeux /culture/loisir, de -14% pour la beauté santé et de -13% pour l'habillement.

En raison de la généralisation du télétravail, seuls l'équipement de la maison et l'alimentaire spécialisé poursuivent une bonne dynamique de leurs activités avec +11% et +4%. Il a toutefois impacté la fréquentation des magasins et des restaurants, qui a fortement baissé dans les métropoles. Ainsi, la fréquentation des centres commerciaux et des grandes rues marchandes situés à proximité des bureaux ainsi que des gares a baissé de -30% et -40%.

Corolaire, sur l'ensemble de l'année, les ventes web des enseignes ont continué de croître (+15% par rapport à 2020) et ont retrouvé un niveau d'avant COVID.

L'investissement en commerces a représenté 12% des montants investis et a avoisiné 3 Mds€, dont 1 Md€ au dernier trimestre, en recul d'un tiers par rapport à 2020. Le commerce de périphérie s'est toutefois démarqué avec 1,4 Md€ investi, montant supérieur de 8% à la moyenne des 5 dernières années.

La part des fonds immobiliers et des SCPI dans les acquisitions est croissante. Elle s'est établie à 68%, supérieure à la moyenne des dix dernières années (47%).

Les taux de rendements sont restés stables pour les pieds d'immeubles (3,05%) et les centres commerciaux (4,50%). Le taux de rendement « prime » des parcs commerciaux a connu une légère contraction au 4<sup>ème</sup> trimestre pour se fixer autour 5,25%.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre, les loyers prime en commerce de pieds d'immeubles ont chuté par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 à Paris, Lyon, Nice et Lille à respectivement à 10 080€/m<sup>2</sup>/an (non pondérés), 1 575€/m<sup>2</sup>/an, 1 417 €/m<sup>2</sup>/an et 1 197€/m<sup>2</sup>/an. Ils sont en revanche restés stables à Marseille à 756 €/m<sup>2</sup>/an.

Les loyers primes des centres commerciaux sont restés stables à Lille, Nice et Marseille à 1 000€/m<sup>2</sup>/an, 1 700€/m<sup>2</sup>/an et 1 200€/m<sup>2</sup>/an. A Paris et Lyon, les loyers ont respectivement chuté à 2 200€/m<sup>2</sup>/an et 1 900€/m<sup>2</sup>/an.

L'indice des loyers commerciaux (ILC) après avoir augmenté de 2,41% en 2021 devrait diminuer à 2,10% en 2022 puis chuter à 1,35% en 2023.

— Le marché immobilier allemand s'est révélé particulièrement résilient pendant la crise sanitaire et a constitué le premier marché à l'investissement en Europe : 111 Mds€ ont été investis en 2021, en hausse de 40 % par rapport à l'année précédente.

Il a été particulièrement porté par des opérations exceptionnelles de fusions acquisitions dans le secteur résidentiel et par la recherche de rendements sécurisés en bureaux.

A noter que pour répondre à la demande croissante de locaux conformes aux critères ESG, l'investissement en VEFA a pris de l'ampleur.

En 2021, les volumes d'investissement en bureaux se sont élevés à 26 Mds€ (+2 % par rapport à 2020), se maintenant au-dessus de la moyenne décennale, même pendant la crise sanitaire. Après un début d'année prudent, les investisseurs se sont montrés plus actifs en fin d'année (3 Mds€ au 1er trimestre 2021 puis 9 Mds€ au 4<sup>ème</sup> trimestre).

En sortie de crise, les loyers ont adopté des progressions hétérogènes. Si Berlin a attiré de plus en plus d'entreprises désirant des surfaces modernes et flexibles, en dehors de la capitale les loyers sont restés quasi-stables sur un an après avoir sensiblement progressé ces dernières années.

L'attrait pour les marchés de bureaux allemands a favorisé la compression des taux de rendement dans les principaux centres d'affaires : ils avoisinent 2,6% en moyenne.

La tendance baissière des volumes investis dans le commerce témoigne du désengagement des investisseurs sur cette classe d'actifs. Avec 8 Mds€ investis sur l'année 2021, ils ont baissé de 15% par rapport à l'année précédente, et ce malgré le retour de la consommation des ménages après la crise de la COVID.

Conséquence de l'évolution des modes de consommation, les taux de rendement prime suivent des trajectoires diverses : alors que celui des commerces de pied d'immeuble retrouve quasiment son niveau pré-crise (de 2,75% à Munich à 3,4% à Düsseldorf), celui des centres commerciaux augmente significativement (proche de 4,9%). En revanche, celui des retail parks poursuit sa baisse, et avoisine 4,8%.

Les projections de rendement sont plutôt favorables aux actifs de commerce. La correction des prix s'étant déjà largement effectué la performance en termes de rendement globaux semble favoriser les actifs « core » en commerce.

L'activité logistique bat quant à elle des records avec 8 Mds€ investis en 2021, soit +16 % sur un an, et +58 % par rapport à la moyenne décennale.

En cause, une demande placée record, principalement portée par la montée en puissance du e-commerce et par le nombre croissant d'entreprises fournissant des services logistiques, lié aux avantages comparatifs de l'Allemagne dans différents secteurs.

Enfin, le secteur résidentiel a confirmé son attractivité avec un volume exceptionnel de 53 Mds€ (+200% sur un an), en grande partie imputé par l'acquisition de Deutsche Wohnen par Vonovia, pour un montant de 28 Mds€.

Néanmoins, même sans ce deal, les volumes investis en résidentiel totalisent 25 Mds€, soit + 40 % sur un an et +73 % par rapport à la moyenne décennale.

Structurellement, les politiques allemandes présentent de nombreux avantages pour les locataires (allocations supérieures à la moyenne des pays de l'OCDE, encadrement des loyers...) garantissant aux investisseurs des revenus locatifs à moyen et long terme. Le taux de rendement prime continue de se compresser : il s'établit à 2,1 % fin 2021.

— Malgré un environnement sanitaire incertain et dans un contexte de taux bas, les SCPI ont maintenu en 2021 un niveau de collecte historiquement élevé, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. La collecte nette de l'année s'établit ainsi à 7,4 Mds€, en augmentation de 22 % par rapport à 2020, faisant de 2021 la 2ème plus forte collecte depuis leur création il y a une quarantaine d'années, après les 8,6 Mds de 2019.

Après un premier semestre à 3,75 Mds€ confirmant l'amélioration observée lors des deux derniers trimestres



## *LAFFITTE PIERRE a initié sa diversification européenne en concrétisant une participation dans une SCI détenant des bureaux récents en Allemagne, à Cologne et à Brême, pour un montant total de 40,2 M€.*



2020, année de pandémie, le 3ème trimestre 2021 a marqué le pas comme habituellement en période estivale (1,5 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (2,2 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 3,3 Mds€, dominant encore largement la collecte (45% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI à prépondérance santé pour 1,8 Md€ (25%), les SCPI diversifiées pour 1,4 Md€ (20%), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité pour 279 M€ (4%), et les SCPI de commerces pour 180 M€ (un peu moins de 3%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 302 M€, dont 85% concerne des SCPI non fiscales, en progression de 79% par rapport à 2020.

Avec un total de 1,35 Md€ échangé, le marché secondaire des SCPI connaît une nette évolution positive de 7% par rapport à 2020. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,7% (1,8% en 2020) et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,10% de la capitalisation (0,15% en 2020).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2021 avoisine 79 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au début de l'année. En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un intérêt marqué. Ils ont collecté près de 200 M€ nets en 2021 après 2 Mds€ en 2020, et ils représentent une capitalisation de 21 Mds€. Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) frôle désormais les 100 Mds€.

A noter que parmi les SCPI, OPCI grand public et Sociétés Civiles à vocation immobilière, les 30 fonds ayant obtenu la labellisation ISR ont capté près du quart de la collecte nette de l'année.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé 7,8 Mds€ d'acquisitions en 2021 (8,4 Mds€ en 2020 et 4,2 Mds€ en 2019). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (58%), la santé et l'éducation (17%), les locaux commerciaux (11%), la logistique (5%) et l'hôtellerie (3%). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Île-de-France à 35% l'étranger à 34% (dont 10% en

Allemagne), et les régions à 30%.

Les arbitrages représentent 1,5 Md€ (1,2 Md€ en 2020) et concernent aux deux tiers des bureaux, essentiellement en Ile-de-France.

### Concernant LAFFITTE PIERRE :

— Dans le cadre d'une croissance maîtrisée, les capitaux collectés de LAFFITTE PIERRE ont augmenté de 1%, représentant un montant de souscriptions net de 10 M€. Au 31 décembre 2021, le capital social de la SCPI est de 606 961 490 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €. Le prix de souscription à 450,00 € n'a pas été modifié durant l'exercice.

— Durant l'exercice, LAFFITTE PIERRE a initié sa diversification européenne en concrétisant une participation dans une SCI détenant des bureaux récents en Allemagne, à Cologne et à Brême, pour un montant total de 40,2 M€.

Parallèlement, 2 actifs vacants sans perspectives d'amélioration ont été cédés pour 1,3 M€.

À la clôture de l'exercice LAFFITTE PIERRE présente un surinvestissement avoisinant 38 M€.

— D'une superficie de près de 214 000 m<sup>2</sup>, le patrimoine de votre SCPI rassemble 481 locataires localisés sur 74 sites. Il est composé à 74% d'immeubles de bureaux et industriels, et est localisé à 96% en France et à 4% en Allemagne.

— L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 987,9 M€, stable à périmètre constant. La valorisation globale hors droits du patrimoine est supérieure de 9% 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'année 2021 a été moins marquée par l'impact de la crise sanitaire. AEW a cependant continué à prendre des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Parallèlement, l'activité locative est restée très active avec 30 000 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Le taux d'occupation financier moyen 2021, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, ressort à 90,06%, au plus haut sur les cinq dernières années.

— Le résultat de LAFFITTE PIERRE est en augmentation de 21% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 39 594 492 €. Les loyers et les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 17% (+ 6,9 M€), compte tenu des investissements productifs de loyers durant l'exercice.

— Pour une part en jouissance au 1er janvier 2021, le montant distribué en 2021 s'élève à 15,90 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 1,50 € sur la réserve de plus-values. Le report à nouveau (réserves) est à 4,22 € par part et représente, en fin d'exercice, 3,4 mois de distribution courante.

— Le taux de distribution 2021 de LAFFITTE PIERRE s'établit à 3,53%, 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, avoisine 3,35%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant 0,2% en fin d'année.

— Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de LAFFITTE PIERRE, s'établissent à 4,54% sur dix ans et 6,34% sur quinze ans. Le TRI à 15 ans est supérieur à ceux des Actions françaises (4,6%), du Livret A (1,5%) ou des Foncières cotées (1,2%).

LAFFITTE PIERRE a plutôt bien traversé la crise de la Covid-19, en s'appuyant sur ses qualités intrinsèques, notamment un socle de de résistance assis sur des loyers issus à plus de 70% de bureaux/locaux d'activités et du secteur alimentaire, et une gestion locative qui a visé à accompagner les locataires durant deux années difficiles.

L'invasion de l'Ukraine par la Russie en début d'année 2022 ouvre cependant une nouvelle période d'incertitude économique. Des premiers effets sont déjà perceptibles, avec des prévisions de croissance revues à la baisse, une hausse des coûts des matières premières ou des perturbations dans des chaînes d'approvisionnement entraînant des pénuries.

Si ces éléments devraient affecter, entre autres, directement ou indirectement le secteur immobilier, à la date de rédaction du présent rapport il est encore trop tôt pour en apprécier les effets.

En tout état cause, nos gérants conserveront une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

**Antoine BARBIER**

*Directeur de la Division Patrimoine - AEW*

# LES DONNEES ESSENTIELLES

## AU 31 DECEMBRE 2021

### Chiffres clés

<b>2000</b>	Année de création	<b>995 469 100</b> euros	Capitaux collectés
<b>2099</b>	Terme statutaire	<b>8,65%</b>	Ratio dettes et autres engagements
<b>19 626</b>	Nombre d'associés	<b>450,00 €</b>	Prix de souscription de la part
<b>2 638 963</b>	Nombre de parts	<b>1 187 533 350</b> euros	Capitalisation au prix de souscription
<b>606 961 490</b> euros	Capital social	<b>405,35 €</b>	Valeur de retrait de la part
<b>891 132 015</b> euros	Capitaux propres	<b>Néant</b>	Parts en attente de retrait

### Patrimoine

<b>74</b>	Nombre d'immeubles	<b>213 598</b> m <sup>2</sup>	Surface (hors VEFA en cours de construction)
<b>481</b>	Nombre de baux	<b>90,06%</b>	Taux moyen annuel d'occupation financier
<b>91,18%</b>	Taux d'occupation financier 4 <sup>ème</sup> trimestre 2021	<b>89,71%</b>	Taux moyen annuel d'occupation physique
<b>89,27%</b>	Taux d'occupation physique au 31/12/21		

### Compte de résultat

<b>58 612 399 €</b> 35 836 237 € 11 889 009 €	Produits de l'activité immobilière en 2021  dont loyers  dont produits des participations financières contrôlées	<b>36 895 397</b> soit 14,40 € par part avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte des associés (pour une part en jouissance au 1 <sup>er</sup> janvier 2021)	Revenu distribué
<b>39 594 492 €</b> soit 15,45 € par part (calculé sur un nombre de parts corrigé)	Résultat de l'exercice	<b>1,50 €</b> par part	Plus-value sur cessions d'immeubles distribuée



## Indicateurs de performance

### Taux de rentabilité interne

5 ans (2016-2021)	10 ans (2011-2021)
<b>2,78%</b>	<b>4,54%</b>
15 ans (2006-2021)	20 ans (2001-2021)
<b>6,34%</b>	<b>9,16%</b>

### Taux de distribution 2021

**3,53%**

avant impositions françaises ou étrangères payées pour le compte des associés

Moyenne nationale 2021 SCPI à prépondérance Bureaux  
**4,25%**

Moyenne nationale 2021 SCPI Immobilier d'entreprise  
**4,45%**

### Variation du prix de souscription 2021

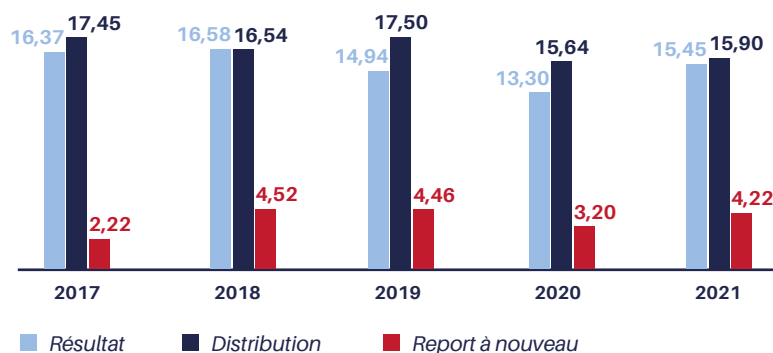
**0,00%**

### Eneuros

	Global	Par part	Variation 2021/2020
Valeur comptable	891 132 015	337,68	-0,07%
Valeur vénale /expertise	987 941 452	374,37	3,12%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>976 480 372</b>	<b>370,02</b>	<b>-0,86%</b>
Valeur de reconstitution	1 156 640 264	438,29	-0,65%

**VALEURS SIGNIFICATIVES**

### Résultat, revenu et plus-value distribués, et 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.

# Le patrimoine immobilier

## LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

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

### — 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 ...).

### — 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.

Etant 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.

Etant 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 décembre 2021 a autorisé, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la Société de gestion à contracter des emprunts pour le compte de la SCPI, dans la limite 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI (soit 244,15 M€ sur la base de la valeur de réalisation au 31 décembre 2020).

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

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.

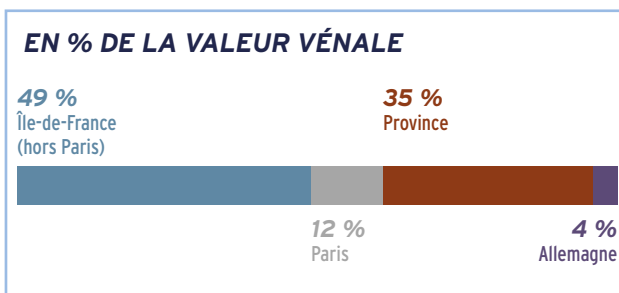
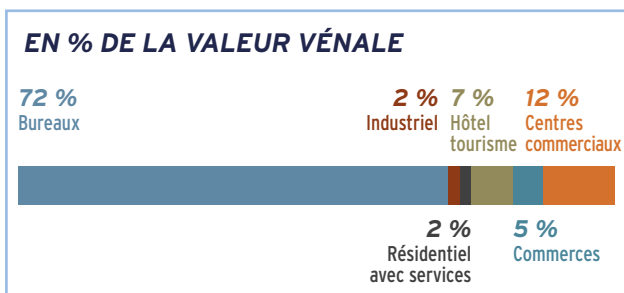
A ce sujet, AEW, en tant que Société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. AEW a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche 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 2021 de 74 immeubles pour une superficie de 213 598 m<sup>2</sup> (217 477 m<sup>2</sup> en intégrant la VEFA en cours de construction), localisés en valeur vénale à 12% à Paris, 49% en région parisienne, 35% en province et 4% en Allemagne.

Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 72%, de murs de commerces à hauteur de 5%, de centres commerciaux à hauteur de 12%, d'Hôtels/Résidence Tourisme à hauteur de 7%, de résidentiel avec services à hauteur de 2% et de locaux industriels à hauteur de 2%.

Toujours en valeur vénale, LAFFITTE PIERRE détient des immeubles en direct (69%) et neuf immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 31%).



## 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	Investissements	Solde à investir au 31/12
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	-24,61
2021	1,33	9,20	-36,56
<b>Total</b>	<b>62,80</b>	<b>462,16</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 2021.

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 deux lots vacants, pour un prix de vente total de 1,33 M€, inférieur de 12% aux prix de revient et de 34% à leurs dernières valeurs d'expertise (31/12/2020).

### — Paris 15<sup>e</sup> - 66, boulevard du Montparnasse :

Il s'agit d'un actif vacant de commerce de 142 m<sup>2</sup> acquis en 2001, situé dans le Centre commercial Maine Montparnasse qui connaît une forte vacance et doit faire l'objet de restructurations lourdes. L'acte de vente a été signé le 21 octobre 2021, pour un prix net vendeur de 650 000 €.

La transaction fait ressortir une moins-value nette de 395 281 €, soit -38% par rapport au prix de revient comptable (1 029 031€), après imputation d'une commission d'arbitrage de 16 250 €.

### — Toulouse (31) - 12, avenue de l'Occitane

Il s'agit d'un actif de bureaux vacants de 779 m<sup>2</sup> acquis en 2001. L'acte de vente a été signé le 15 décembre 2021, pour un prix net vendeur de 680 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 143 315 €, soit +30% par rapport au prix de revient comptable (480 879 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 17 000 €, d'honoraires de commercialisation de 34 000 € et d'un impôt sur les plus-values de 4 806 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une moins-value nette de 251 966 € par rapport au prix de revient (-17%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 33 250 €, d'honoraires de commercialisation de 34 000 € et d'impôts sur les plus-values de 4 806 €.

Au 31 décembre 2021, 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 1 653 012 €, soit 0,63 € par part créée (2,49 € au 31/12/2020).

## INVESTISSEMENTS

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, LAFFITTE PIERRE présentait un surinvestissement de 24 612 809 €.

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 deux acquisitions indirectes, initiant la diversification européenne de la SCPI, pour un montant total de 40,2 M€ actes en mains.

### — Allemagne - Cologne

LAFFITTE PIERRE a acquis, par le biais de la SCI (Société Civile Immobilière) PC7 (quote-part de 45%), un immeuble de bureaux dans l'un des principaux quartiers d'affaires de Cologne (Allemagne), pour un montant de 31 M€.



Le transfert de propriété effectif a été opéré le 1<sup>er</sup> janvier 2021. Livré en 2013, l'immeuble KölnCubus bénéficie d'une certification de durabilité DGNB Gold. Il développe une surface de 11 500 m<sup>2</sup>, intégralement louée avec une durée moyenne d'engagement de 6 ans. L'investissement, d'un montant global de 64,7 M€, soit

un taux de rendement immobilier de 3,6%, a été réalisé en partenariat avec 2 autres SCPI et 2 OPCI grand public gérés par AEW à la stratégie d'investissement comparable.

### — Allemagne - Brême

Le 31 mai 2021 LAFFITTE PIERRE a acquis par le biais de la SCI PC7 (quote-part de 45%), un immeuble de Bureaux situé au cœur de la ville de Brême (Allemagne), dans un quartier en pleine croissance, pour un montant de 9,2 M€. Rénové en 2020, il développe 6 200 m<sup>2</sup> loués depuis sa livraison en 1973 à un acteur du secteur de l'alimentation leader mondial dans le commerce du thé et du café, avec une durée d'engagement de près de 5 ans.



Ville historique et hanséatique, Brême est également le second port allemand en tonnage et une ville industrielle de premier plan, accueillant les usines et sièges sociaux de grands groupes internationaux, avec environ 90 000 m<sup>2</sup> de bureaux loués chaque année.

L'investissement, d'un montant global de 20,4 M€, soit un taux de rendement immobilier de 4%, a été réalisé en partenariat avec 2 autres SCPI et 2 OPCI grand public gérés par AEW à la stratégie d'investissement comparable.

## LIVRAISONS ET VEFA

Le 9 avril 2021, LAFFITTE PIERRE a pris livraison de l'immeuble UNITY situé à Nice, acquis en VEFA en 2017 pour près de 33 M€, représentant près de 7 500 m<sup>2</sup> de bureaux et 1 000 m<sup>2</sup> de commerces. Fort d'une signature architecturale très valorisante, il est élevé sur 8 étages depuis un socle commun avec deux hôtels et deux niveaux de sous-sols abritant 49 emplacements de parking. UNITY vise une certification BREEAM Excellent ainsi qu'une certification WELL Building Standard Silver. A la clôture de l'exercice, les trois-quarts des surfaces livrées sont louées.

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", stratégiquement localisé dans la commune de Boulogne-Billancourt (92), pour un montant acte en mains de 106 M€. L'actif devrait être 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 pré-loué à Alten, l'un des leaders mondiaux de l'ingénierie et du conseil technologique, pour une durée ferme de 10 ans.

## L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
<b>Fonds collectés</b>	<b>952 338 642</b>	<b>10 023 750</b>	<b>962 362 392</b>
+ Plus ou moins value sur cessions d'immeubles	6 513 107	- 4 860 095	1 653 012
+ Divers	33 459 865	5 640 188	39 100 053
- Commissions de souscription	- 90 455 750	- 6 705 229	- 97 160 979
- Achat d'immeubles	- 589 985 483	- 8 373 320	- 598 358 803
- Titres de participations contrôlées	- 345 669 087	- 9 184 319	- 354 853 406
+ Vente d'immeubles	37 639 253	1 509 911	39 149 164
- Frais d'acquisition	- 25 953 356	-	- 25 953 356
- Divers <sup>(1)</sup>	0	0	0
- Avance CC Nancy	- 2 500 000	-	- 2 500 000
<b>= sommes restant à investir</b>	<b>- 24 612 809</b>	<b>- 11 949 113</b>	<b>- 36 561 923</b>

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

Compte tenu des arbitrages et des investissements réalisés en 2021, LAFFITTE PIERRE présente à la fin de l'exercice un surinvestissement 36 561 923 €.

Si l'on intègre les sommes restant à verser sur les VEFA en cours (1,29 M€), qui seront décaissées au fur à mesure de l'avancement de la construction, le surinvestissement serait de l'ordre de 37,8 M€.

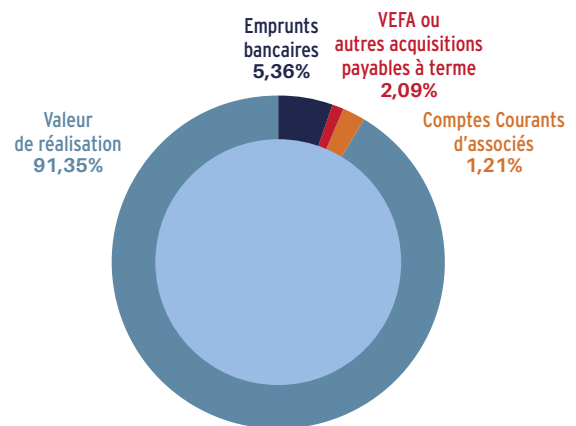
Un financement bancaire a été souscrit en décembre 2021 auprès de la Banque Palatine, la Banque Postale et Arkéa Banque.

C'est un crédit renouvelable d'un montant de 120 M€ avec une date d'échéance finale au 15/12/2026. Le taux d'intérêt est Euribor de la période d'intérêt + marge de 1,35% l'an et la commission de non utilisation de 35 % de la marge. Un contrat de couverture au taux de 0% a été conclu en janvier 2022 pour la durée de l'emprunt et couvre 80 % de l'emprunt.

Au 31 décembre 2021, le montant tiré sur le crédit est de 53 M€, contre 36 M€ à la clôture de l'exercice 2020. Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 629 050 €. Le montant de la commission de non utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 242 099 €.

En plus de cet emprunt, la Banque Palatine a accordé une facilité de caisse de 20 M€ au taux Euribor 3 mois plus une marge de 1%. Cette facilité n'est pas utilisée à la clôture de l'exercice 2021.

## DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS



Le Ratio Dettes et autres Engagements correspond à la division :

- des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés) et des engagements immobiliers (crédits-baux, VEFA) ;
- par
- l'actif brut : somme de la valeur de réalisation, des dettes et des autres engagements.

Compte tenu de l'endettement bancaire direct et indirect, des engagements sur la VEFA et des comptes courants d'associés dans les SCI, il s'établit à 8,65% à la clôture de l'exercice.

## 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	<b>559 209 638</b>
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	<b>344 316 118</b>
Valeur comptable nette	<b>891 132 015</b>
Valeur actuelle ( <i>valeur venale hors droits</i> )	<b>987 941 452</b>

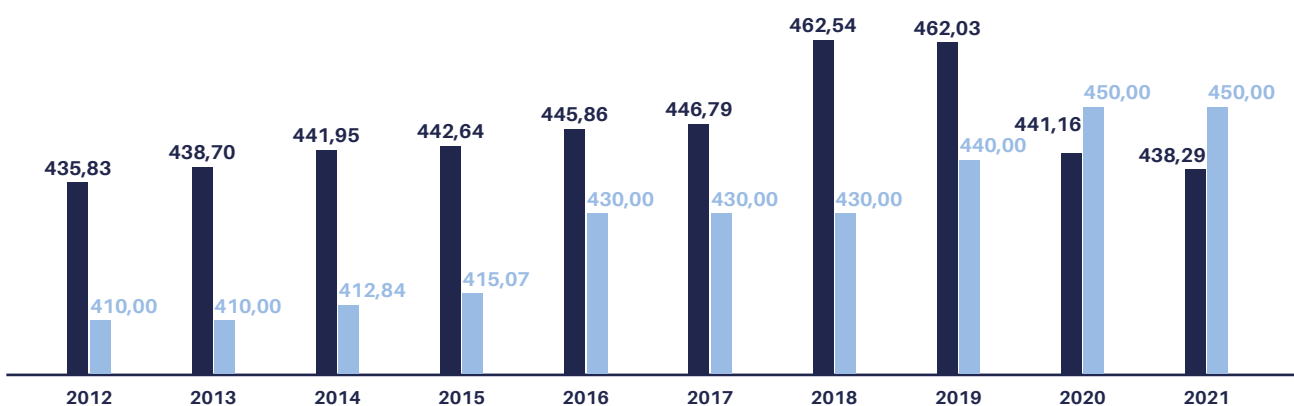
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	559 209 638		
- Provisions pour gros entretien	- 1 033 926		
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	344 316 118		
- Autres éléments d'actifs	- 11 359 815	- 11 461 080	- 11 461 080
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		987 941 452	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			1 053 351 063
- Commission de souscription théorique			114 750 281
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>891 132 015</b>	<b>976 480 372</b>	<b>1 156 640 264</b>
NOMBRE DE PARTS	2 638 963	2 638 963	2 638 963
<b>TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART</b>	<b>337,68</b>	<b>370,02</b>	<b>438,29</b>

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2021 (450,00 €) est supérieur de 2,7% à la valeur de reconstitution par part (438,29 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2021 (405,35 €) est supérieure de 9,6% à la valeur de réalisation par part (370,02 €).

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

■ Valeur de reconstitution  
■ Prix acquéreur



Société Générale Securities Services a été ratifiée en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargée entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

## ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

	Prix de revient au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2021	Valorisation Expertise/ prix revient	Estimation droits inclus au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020	Variation hors droits 2021/2020
	en euros	en euros	en %	en euros	en euros	en %	périmètre constant en %
Bureaux	395 293 857	529 303 000	33,90	568 095 265	490 608 000	7,89	2,11
Commerces	69 285 922	61 915 000	-10,64	66 504 385	67 090 000	-7,71	-5,75
Complexes hoteliers	65 737 983	82 457 270	25,43	88 146 822	82 127 000	0,40	0,40
Locaux d'activités	8 103 749	12 450 000	53,63	13 309 050	10 900 000	14,22	14,22
Résidences Services Seniors	20 788 128	20 450 000	-1,63	21 861 050	19 900 000	2,76	2,76
Immobilisations en cours					24 040 700		
<b>Total Actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>559 209 639</b>	<b>706 575 270</b>	<b>26,35</b>	<b>757 916 572</b>	<b>694 665 700</b>	<b>1,71</b>	<b>1,37</b>
Bureaux France	179 453 104	164 284 815	-8,45	172 499 056	141 440 908	16,15	-3,92
Commerces	124 625 670	78 828 944	-36,75	82 770 391	82 853 243	-4,86	-4,43
Bureaux Allemagne	40 237 344	38 252 423	-4,93	40 165 044	31 044 889	23,22	-
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>344 316 118</b>	<b>281 366 182</b>	<b>-18,28</b>	<b>295 434 491</b>	<b>255 339 040</b>	<b>10,19</b>	<b>-4,12</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>903 525 757</b>	<b>987 941 452</b>	<b>9,34</b>	<b>1 053 351 063</b>	<b>950 004 740</b>	<b>3,99</b>	<b>0,04</b>

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

Au 31 décembre 2021, LAFFITTE PIERRE détient des immeubles en direct (69% de la valeur vénale) et neuf immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 31% de la valeur vénale). Statutairement, les participations financières contrôlées ne sont pas limitées.

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

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

Les SCI sont gérées et représentées par AEW.

Ainsi, LAFFITTE PIERRE détient des participations à hauteur de :

- 25% dans la Société Civile Immobilière « Marveine » comprenant le centre commercial Bonneveine à Marseille.
- 8,40% dans la Société Civile Immobilière « 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 ROCK FORT comprenant un immeuble de bureaux à Issy-Les-Moulineaux.
- 23,06% dans la Société Civile Immobilière « Tour Prisma » comprenant une tour de bureaux à La Défense.
- 100% dans la Société Civile Immobilière « WII Montreuil » comprenant 1 immeuble de bureaux à Montreuil.
- 50% dans la Société Civile Immobilière « BOULOGNE CLARITY » comprenant 1 immeuble de bureaux en VEFA à Boulogne-Billancourt.
- 45% dans la Société Civile Immobilière « PC7 » comprenant deux immeubles de bureaux en Allemagne entrés en patrimoine durant l'exercice (Cologne et Brême).

	SCI Mar- veine	SCI Elysees Châlons	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II	ROCK FORT	SC TOUR PRISMA	SCI WII MONTREUIL	SCI BOU- LOGNE CLARITY	SCI PC7	Totaux
Année d'acquisition	2016	2016	2017	2017	2018	2018	2020	2020	2020	
Pourcentage de détention	25,00%	8,40%	50,00%	50,00%	100,00%	23,06%	100,00%	50,00%	45,00%	
Caractéristique du portefeuille / Localisation	Marseille	Châlons en Champagne	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien	Issy Les Moulineaux	Tour Prisma - La Défense	Immeuble-Montreuil	Bureaux - Boulogne	Bureaux - Cologne-Brême	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	
Surface en m <sup>2</sup>	2 559	2 888	8 177	3 505	7 060	5 347	4 656	3 879	7 848	45 919
Coûts d'acquisition	31 970 235	5 447 940	75 885 603	11 321 891	60 767 011	49 183 016	37 253 077	32 250 000	40 237 344	344 316 118
Valeurs estimées du patrimoine (€) (100%)	70 900 000	48 910 000	101 200 000	19 300 000	61 000 000	160 000 000	33 700 000	61 610 082	83 300 000	639 920 082
Actif net réévalué (€)	15 611 561	4 080 236	49 668 127	9 469 021	60 910 710	37 369 946	33 710 826	32 293 333	38 252 423	281 366 182

Compte tenu des cessions et des investissements de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une augmentation de 4% (+37,9 M€), à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 5%.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement, pour les actifs détenus directement, une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions de l'exercice) de 1,4%.

La hausse est de 14,2% pour les locaux d'activités, de 2,8%



pour les résidences services seniors, de 2,1% pour les actifs de bureaux, de 0,4% pour les hôtels, alors que les commerces se contractent de 5,8%.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu indirectement (parts de Sociétés Civiles Immobilières) diminue de 4,1% à périmètre constant, pénalisée par la Tour Prisma.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 987,9 M€, stable à périmètre constant.

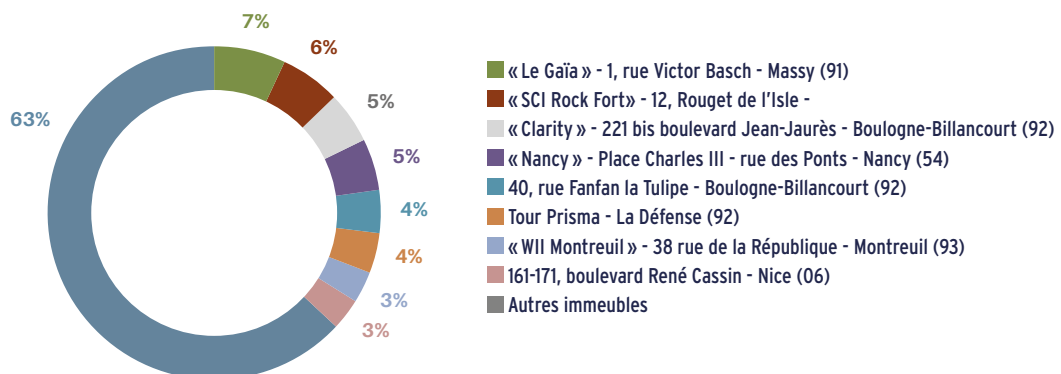
Au 31 décembre 2021, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 9% et 17% à leur prix de revient.

## DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 8 actifs sur 74 représentent 37% de la valeur vénale du patrimoine.
- 1 actif représente 7% de la valeur globale du patrimoine.

- 3 actifs représentent entre 5% et 6% de la valeur globale du patrimoine. Clarity est entièrement loué à Alten ; les autres actifs sont divisés et loués à plusieurs locataires.
- 4 actifs représentent entre 3% et 4% de la valeur globale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à plusieurs locataires.



## LA GESTION IMMOBILIÈRE

L'année 2021 a été moins marquée par l'impact de la crise sanitaire. AEW a cependant continué à prendre des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Parallèlement, l'activité locative est restée très active avec 30 000 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Le taux d'occupation financier moyen 2021, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, ressort à 90,06%, au plus haut sur les cinq dernières années.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 47 725 246 € contre 40 814 003 € l'exercice précédent (+17%), soit + 6,9 M€.

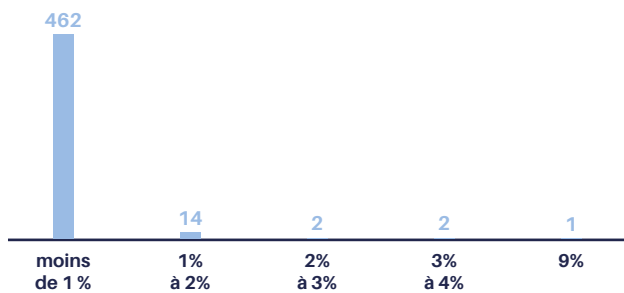
Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont progressé de 3 M€ (+9%).

Les produits des SCI détenues ont progressé de 49% (+ 3,9 M€), stimulés notamment par les investissements dans les immeubles en Allemagne (Cologne et Brême) productifs de loyers au cours du 1er semestre 2021.

## DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

### RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

En pourcentage du montant des loyers HT facturés

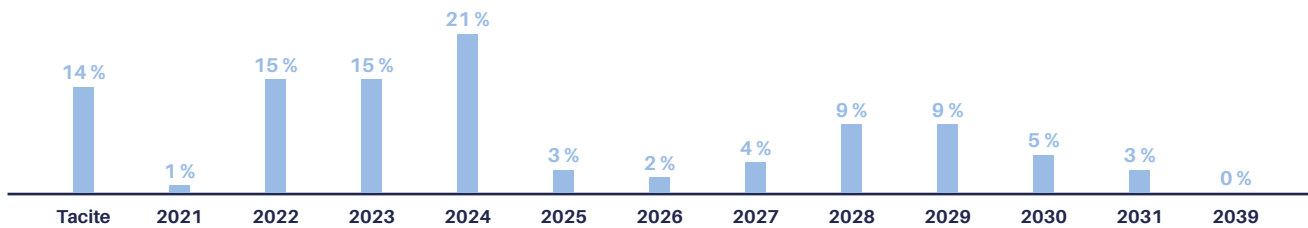


Au 31 décembre 2021, LAFFITTE PIERRE compte 481 baux (473 en 2020).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 462 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 31% des loyers.

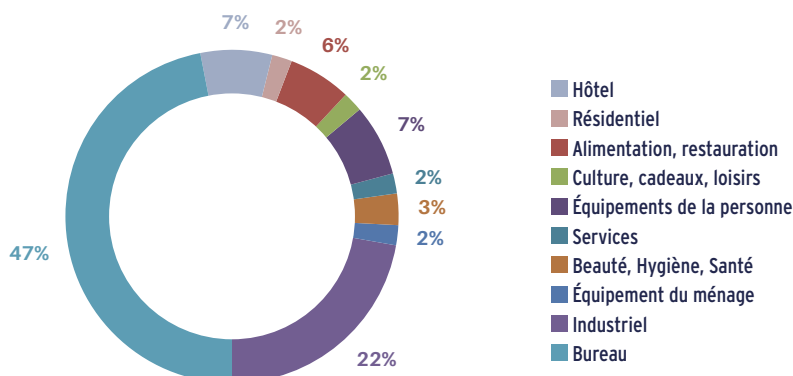
### % DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES



Au 31 décembre 2021 :

- 15% des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction;
- la moitié des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2022 et 2024 ;
- 35% des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2025 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 exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

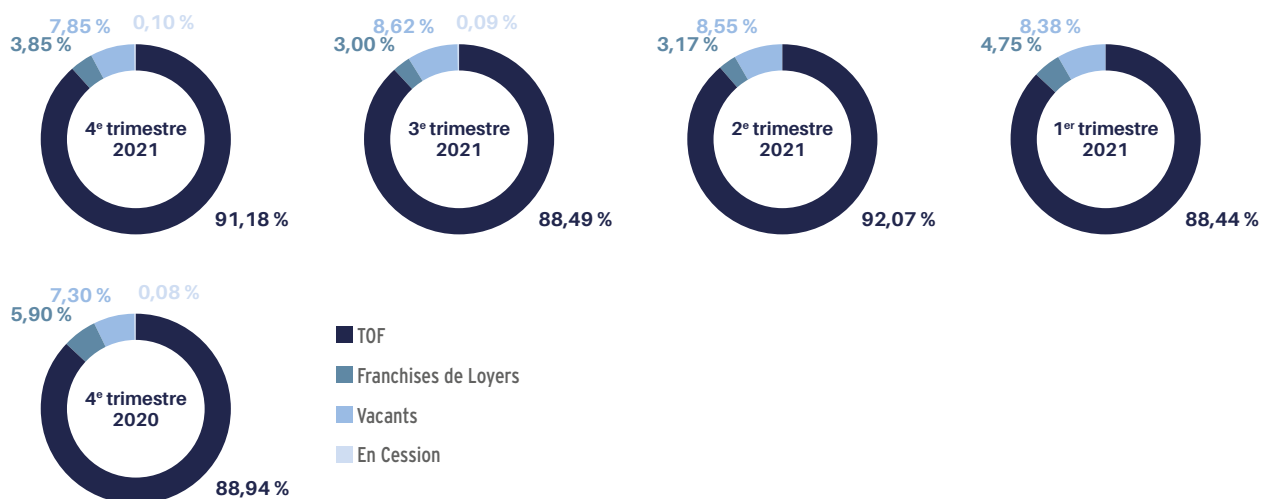
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI LAFFITTE PIERRE s'établit à 91,18% pour le quatrième trimestre 2021, en nette augmentation par rapport au quatrième trimestre 2020 (88,94%).

Le taux d'occupation financier moyen 2021 ressort à 90,06%, également en progression par rapport à 2020 (89,30%), et à son plus haut niveau sur les cinq derniers exercices. À noter que le taux d'occupation financier intègre les abandons de loyer consentis aux locataires commerces dans le cadre de la crise sanitaire.

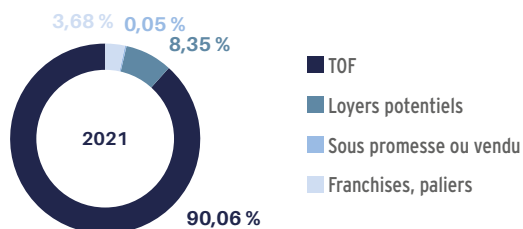
Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit quant à lui en diminution à la fin de l'exercice, à 89,27% contre 92,05% en début d'année.

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 89,71% (93,14% en 2020).

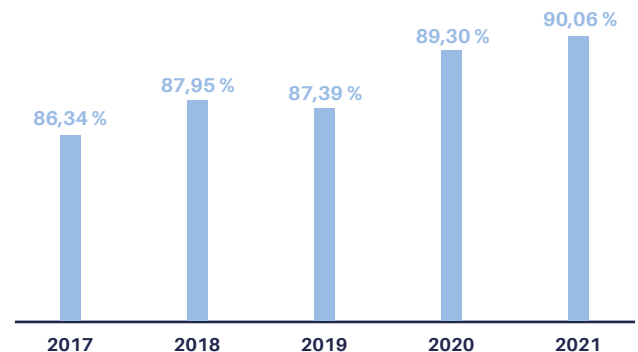
## DÉCOMPOSITION DU TOF DES 5 DERNIERS TRIMESTRES



## DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2021



## 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 213 598 m<sup>2</sup> (hors VEFA) contre 198 064 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2020 (+8%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 13%.

L'activité locative de l'année 2021 fait ressortir un solde positif de 476 m<sup>2</sup> entre les libérations (22 709 m<sup>2</sup>), et les relocations (23 185 m<sup>2</sup>).

Ce sont 30 000 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 23 185 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 5 985 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 921 m<sup>2</sup> de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, 75 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 22 709 m<sup>2</sup> pour un total de loyers de 5,64 M€.

Les libérations sont concentrées en loyers pour 41% sur 4 immeubles de bureaux à Villeneuve d'Ascq, La Défense, Issy-Les-Moulineaux et Paris 13<sup>ème</sup>.

Parallèlement, 78 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 236 185 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 5,20 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers pour 43% sur 4 immeubles de bureaux à Asnières-sur-Seine, Nice, Issy-Les-Moulineaux et Villeneuve d'Ascq.

Par ailleurs, 26 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 5 985 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 1,62 M€.

Les renouvellements sont concentrés en loyers pour 42% sur deux commerces à Carrières-sur-Seine et Paris 15<sup>ème</sup>.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2021 s'établissent à 22 914 m<sup>2</sup>, en augmentation de 45% par rapport à l'année précédente (15 752 m<sup>2</sup>).

Elles représentent une valeur locative de marché de 5,11 M€ contre 3,53 M€ en 2020 et 2,64 M€ en 2019.

Ces surfaces sont concentrées sur neuf lignes qui représentent près des deux-tiers de la vacance : le centre commercial Saint Sébastien à Nancy (2 641 m<sup>2</sup>) et les immeubles de bureaux à Nice (2 496 m<sup>2</sup>), Bordeaux (1 990 m<sup>2</sup>), La Défense (1 606 m<sup>2</sup>), Vélizy-Villacoublay (1 559 m<sup>2</sup>), Villeneuve d'Ascq (1 459 m<sup>2</sup>), Villejuif (1 259 m<sup>2</sup>), Lyon (1 203 m<sup>2</sup>) et Rueil Malmaison (1 164 m<sup>2</sup>).

## GESTION IMMOBILIÈRE LIÉE À LA CRISE SANITAIRE

Les mesures d'accompagnements des locataires suite aux deux vagues de restrictions et fermetures au 1<sup>er</sup> semestre et au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, se sont poursuivies sur l'exercice 2021.

Environ 230 commerçants ont demandé à bénéficier en 2020 de mesures d'abandon ou d'allègement de loyers. La date butoir de l'arrêt des négociations a été fixée au 31 décembre 2021, pour les deux vagues.

Suite à la vague 1 (1<sup>er</sup> semestre 2020), 151 locataires commerces sur 274 ont bénéficié d'un accompagnement consistant en abandons de loyers (1,01 M€) ou allègements de loyers (réductions du loyer sur une période limitée pour 250 K€). Ces mesures, d'un montant total de 1,26 M€

réparti sur 2020 et 2021, inférieur de 55% aux premières prévisions, représentent en moyenne 2,3 mois de loyers.

Suite à la vague 2 (4<sup>ème</sup> trimestre 2020), 91 locataires commerces sur 274 ont bénéficié d'un accompagnement consistant en abandons de loyers pour 172 K€, montant inférieur de 76% aux premières prévisions. Ces abandons entrent dans le dispositif de la loi de finances 2021 ouvrant droit à un crédit d'impôt de 0,05 € par part en jouissance sur l'exercice entier.

Pour ce qui concerne les actifs de bureaux, sur 180 locataires seules trois demandes de fractionnement mensuel du paiement des loyers ont été formulées.

## TRAVAUX

Au cours de l'année 2021, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant de 1,11 M€.

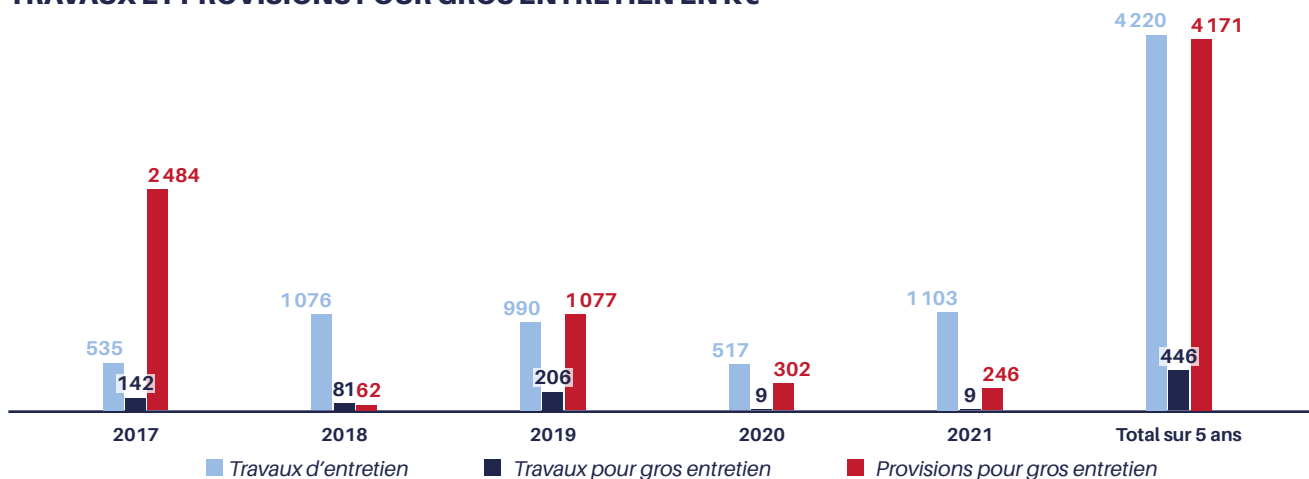
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 1 103 246 € en 2021 (516 952 € en 2020). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 844 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 246 212 €. La provision représente au 31 décembre 2021 un montant total de 1 033 926 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2021, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 9 055 € (8 500 € en 2020). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 89 K€.

### TRAVAUX ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN EN K€



Par ailleurs, compte tenu de leur nature, des travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la société et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Leur montant pour 2021 ressort à 1,034 M€ (0,852 M€ en 2020).

Les principaux travaux immobilisables engagés concernent :

- Asnières, quai Dervaux : remplacement du contrôle d'accès et SSI pour 392 K€ ;
- Lyon - Le Bonnel : remplacement des pompes à chaleur pour 145 K€ ;
- Saint Priest : remplacement des unités de climatisation pour 110 K€.

## LES CONTENTIEUX

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 815 339 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 2 274 096 €, le solde net de l'exercice 2021 est un produit de 1 458 757 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2021 s'élève à 2 742 739 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à -4,36% des loyers facturés (10,08% au 31 décembre 2020 et -0,22% au 31 décembre 2019).

Les principaux contentieux, qui concernent 2 locataires, représentent 1,15 M€.

# Les résultats et la distribution

**Le résultat de LAFFITTE PIERRE est en augmentation de 21% (+6,8 M€) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 39 594 492 €. Les loyers et les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 17% (+ 6,9 M€), compte tenu des investissements réalisés durant l'exercice. Pour une part en jouissance au 1er janvier 2021, le montant distribué en 2021 s'élève à 15,90 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 1,50 € sur la réserve de plus-values. Le report à nouveau (réserves) est à 4,22 € par part et représente, en fin d'exercice, 3,4 mois de distribution courante. Le taux de distribution 2021 de LAFFITTE PIERRE s'établit à 3,53%, toujours notable dans l'environnement financier actuel.**

Le résultat de l'année s'élève à 39 594 492 € en augmentation de 21% par rapport à l'exercice précédent (+6,8 M€). Les loyers et les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 17% (+ 6,9 M€), compte tenu notamment de l'amélioration en moyenne de l'occupation financière du patrimoine et des nouveaux investissements productifs de loyers durant l'exercice.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été diminué à 3,45 € pour les deux premiers trimestres, puis porté à 3,75 € pour les deux derniers trimestres (contre 3,66 € pour les quatre trimestres 2020).

Par ailleurs, au titre du second trimestre un prélèvement de 1,50 € par part sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant.

Au total, le montant distribué en 2021, pour une part en jouissance au 1er janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 14,40 € par part,
- et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 1,50 € (9,4% du montant distribué), soit un montant total distribué de 15,90 € par part (15,64 € en 2020, intégrant une distribution de plus-value de 1,00 €). Les impôts sur les revenus fonciers étrangers (4 500 €) et sur les plus-values immobilières (4 806 €) payés par la SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale de 9 306 €. Le dividende brut retraité de ces impôts est donc de 14,40 € par part (identique au résultat courant distribué).

Le revenu courant distribué (14,40 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 15,45 €. Le report à nouveau a donc été conforté d'un montant de 2 699 095 €.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 18 juin 2021, un prélèvement de 3,20 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice (soit au total 71 280 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2020. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Ainsi, au 31 décembre 2021, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 11 130 894 €, soit 4,22 € par part.

Il représente à cette date une réserve de 3,4 mois de distribution courante (2,6 mois à la fin de l'année 2020) qui permet à LAFFITTE PIERRE, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Le prix de souscription (450,00 €) n'a pas été modifié durant l'année 2021.

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

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

Le taux de distribution 2021 de LAFFITTE PIERRE s'établit à 3,53% (3,55% en 2020).

A l'échelon national, le taux de distribution national calculé pour l'ensemble des SCPI de bureaux s'établit à 4,25% pour 2021.

## TAUX DE DISTRIBUTION : 3,53%



Les éventuels crédits d'impôt sur les revenus fonciers de source allemande s'apprécient en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé.

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 3,35%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant 0,2% 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 2021 sur la base de la valeur de retrait, la performance de LAFFITTE PIERRE est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 4,54% et 6,34% pour des périodes de respectivement 10 ans et 15 ans.

Le TRI à 15 ans est supérieur à ceux des Actions françaises (4,6%), du Livret A (1,5%) ou des Foncières cotées (1,2%). Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes.

Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière.

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup>	Dividende avant prélèvements et autres fiscalités <sup>(2)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(3)</sup>	Taux de distribution en % <sup>(4)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2017	430,00	17,45	17,45	430,00	4,06%	2,22
2018	430,00	16,54	16,54	430,00	3,85%	4,52
2019	430,00	17,50	17,50	434,22	4,07%	4,46
2020	440,00	15,64	15,64	447,97	3,55%	3,20
<b>2021</b>	<b>450,00</b>	<b>15,90</b>	<b>15,90</b>	<b>450,00</b>	<b>3,53%</b>	<b>4,22</b>

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

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

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

(4) Distribution brute au titre de l'année rapportée au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de la même année.

# Le marché des parts

**Dans le cadre d'une croissance maîtrisée, les capitaux collectés de LAFFITTE PIERRE ont augmenté de 1%, représentant un montant de souscriptions net de 10 M€. Au 31 décembre 2021, le capital social de la SCPI est de 606 961 490 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €. Le prix de souscription à 450,00 € n'a pas été modifié durant l'exercice.**

Sur l'exercice 2021, 148 595 parts ont été souscrites par 2 599 associés, soit une collecte brute de 66 867 750 € (-51% par rapport à l'exercice précédent).

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 10 023 750 €, pour 22 275 parts nouvelles, en retrait de 84% par rapport à 2020.

À l'échelon national, LAFFITTE PIERRE se situe au 29ème rang sur 33 des SCPI à dominante bureaux en ouverture de capital durant l'année, et représente 0,1% de la collecte globale des SCPI.

Au 31 décembre 2021, le capital social de la SCPI est de 606 961 490 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €.

Le capital est réparti entre 19 626 associés, et est détenu à hauteur de 62% par des personnes physiques et de 38% par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 30%.

Le plus gros porteur de parts détient 5,12% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 56 000 € (137 parts) au prix de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2021, les capitaux collectés s'élèvent à 995 469 100 €, en augmentation de 1% par rapport au début de l'exercice.

Au cours des trois derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 25%.

Le prix de souscription, fixé à 450,00 € le 2 mars 2020, n'a pas été modifié durant l'exercice.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part sur une année a une signification relative.

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, variable dans le cas de LAFFITTE PIERRE, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

## LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2017	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
Au 31/12/2020	Société ouverte	2 616 688	601 838 240	985 445 350
<b>Au 31/12/2021</b>	<b>Société ouverte</b>	<b>2 638 963</b>	<b>606 961 490</b>	<b>995 469 100</b>



## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

<b>Date de création</b> 19 décembre 2000	<b>Capital initial</b> 762 397,54 euros	<b>Nominal de la part</b> 230 euros
---	--	--

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 acquéreur au 31/12 <sup>(2)</sup>
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
2020	601 838 240	64 132 000	2 616 688	18 025	8 045 259	450,00
<b>2021</b>	<b>606 961 490</b>	<b>10 023 750</b>	<b>2 638 963</b>	<b>19 626</b>	<b>6 633 949</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 2021, 126 320 parts détenues par 659 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 56 844 000 € en valeur de souscription.**

Signe de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, au 31 décembre 2021, 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, 56 parts ont été échangées pour un montant total hors droits de 24 108 €.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1er janvier 2021, de 4,83% (1,69% en 2020).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 4,79% (1,59% à fin 2020), à comparer à 1,70% pour l'ensemble des SCPI.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2021 est constituée de frais de dossiers relatifs à des successions/donations ou au gré à gré.

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS ET DE RETRAITS

	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
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
<b>2021</b>	<b>126 376</b>	<b>4,83%</b>	<b>-</b>	<b>22 704</b>

# Comptes annuels et annexe

## ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	554 733 403	706 575 270	521 431 817	670 625 000
Immobilisations en cours	4 476 234	0	30 914 412	24 040 700
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-1 033 926		-852 294	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	344 316 118	281 366 182	305 880 559	255 339 040
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>902 491 830</b>	<b>987 941 452</b>	<b>857 374 494</b>	<b>950 004 740</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	13 030 625	13 030 625	42 288 529	42 288 529
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0	0	0	0
<b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>	<b>13 030 625</b>	<b>13 030 625</b>	<b>42 288 529</b>	<b>42 288 529</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
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
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	6 174 898	6 174 898	6 599 665	6 599 665
Autres créances	45 310 958	45 310 958	39 642 759	39 642 759
Provisions pour dépréciation des créances	-2 742 739	-2 742 739	-4 201 496	-4 201 496
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	35 531 573	35 531 573	27 979 011	27 979 011
<b>TOTAL III</b>	<b>84 275 396</b>	<b>84 275 396</b>	<b>70 020 646</b>	<b>70 020 646</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions générales pour risques et charges	-179 497	-179 497	-347 744	-347 744
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-59 643 774	-59 643 773	-42 890 810	-42 890 405
Dettes d'exploitation	-21 962 327	-21 962 327	-20 131 681	-20 131 681
Dettes diverses	-26 306 236	-26 306 236	-22 443 201	-22 443 201
<b>TOTAL IV</b>	<b>-108 091 833</b>	<b>-108 091 832</b>	<b>-85 813 436</b>	<b>-85 813 032</b>

## ÉTAT DU PATRIMOINE

au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	101 658	101 658	117 099	117 099
Produits constatés d'avance	-776 926	-776 926	0	0
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	101 266	0	275 694	0
<b>TOTAL V</b>	<b>-574 003</b>	<b>-675 268</b>	<b>392 793</b>	<b>117 099</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>891 132 015</b>		<b>884 263 026</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>		<b>976 480 372</b>		<b>976 617 982</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.

## LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

au 31 décembre 2021

	Situation de clôture 2020	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture 2021
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	601 838 240		5 123 250	606 961 490
Capital en cours de souscription	0		0	0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	383 607 110		4 900 500	388 507 610
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-116 055 950		-1 065 041	-117 120 991
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	6 513 107		-4 860 095	1 653 012
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	11 664 516	-3 303 997	71 280	8 431 799
Résultat en instance d'affectation	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	32 764 637	-32 764 637	39 594 492	39 594 492
Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup>	-36 068 634	36 068 634	-36 895 397	-36 895 397
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>884 263 026</b>	<b>0</b>	<b>6 868 989</b>	<b>891 132 015</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2022

## COMPTE DE RESULTAT

### au 31 décembre 2021

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	35 836 237	32 859 770
Charges facturées	8 359 481	6 866 016
Produit des participations contrôlées	11 889 009	7 954 233
Produits annexes	188 996	121 176
Reprises de provisions pour gros entretiens	64 580	989 842
Reprises de provisions pour créances douteuses	2 274 096	154 490
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>58 612 399</b>	<b>48 945 527</b>
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-8 359 481	-6 866 016
Travaux de gros entretiens	-9 055	-8 500
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-1 103 246	-516 952
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-246 212	-301 654
Autres charges immobilières	-1 639 078	-1 177 754
Dépréciation des créances douteuses	-815 339	-3 400 756
Charges d'intérêts liés aux actifs immobiliers	0	-76 038
<b>TOTAL II : Charges immobilères</b>	<b>-12 172 410</b>	<b>-12 347 668</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>46 439 988</b>	<b>36 597 859</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	266 144	0
Transferts de charges d'exploitation	6 831 199	9 383 630
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>7 097 344</b>	<b>9 383 630</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-10 185 996	-11 042 187
Charges d'exploitation de la société	-2 963 089	-1 914 461
Diverses charges d'exploitation	-30 003	-30 002
Dotations aux provisions d'exploitation	-97 897	-294 815
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>-13 276 984</b>	<b>-13 281 466</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-6 179 641</b>	<b>-3 897 835</b>

## COMPTE DE RESULTAT

### au 31 décembre 2021 (suite)

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
<b>Produits financiers</b>		
Produits d'intérêts des comptes courants	207 962	209 732
Autres produits financiers	-2 592	364 986
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>205 370</b>	<b>574 718</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-871 149	-510 101
Autres charges financières	-77	-3
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>-871 226</b>	<b>-510 104</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>-665 856</b>	<b>64 614</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	0	0
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	0	0
<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>39 594 492</b>	<b>32 764 637</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

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la 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 2021 ont été réalisées dans un environnement économique complexe toujours affecté par la crise sanitaire mondiale.

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

#### 1 - FAITS SIGNIFICATIFS

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 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).

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

Au cours de l'exercice 2021, l'actif restant en VEFA a été livré pour un montant d'investissement de 29 062 K€ et deux cessions d'actifs ont été réalisées :

- Un actif situé à Paris dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement cédé pour un prix de vente de 650 000 € et ayant généré une moins-value de 379 031 € ;
- Un actif situé à Labège cédé pour un prix de vente de 680 000 € et ayant dégagé une plus-value de 199 121 €.

L'investissement en-cours de construction 31/12/2021 est égal à 0.

Durant l'exercice 2021, la SCPI LAFFITTE PIERRE a participé à des augmentations de capital sur plusieurs de ces participations :

- la SCI Montreuil, représentant un investissement total de 23 548 K€
- la SCI Placement Ciloger 7 représentant un investissement total de 9 187 K€
- la SCI Boulogne Clarity représentant un investissement total de 5 700 K€.

Les souscriptions au capital variable de la SCPI LAFFITTE PIERRE se sont élevées à 66 868 K€ (prime d'émission incluse) pour 56 844 K€ de retraits, soit une augmentation nette du capital de 10 024 K€ (prime d'émission incluse). Cette augmentation du capital a généré une commission de souscription acquise à la société de gestion 11,9% TTC, au taux de TVA en vigueur, soit 6 633 950 € HT, constatés dans les comptes de l'exercice 2021.

### 2 - INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

#### LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société 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.

Conformément à l'avis COB-CNC d'octobre 1995, 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. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

- Méthode par capitalisation des cash flows : cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. A l'échéance du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

#### LA VALEUR VÉNALE DES TITRES DE PARTICIPATIONS 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

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.

### 3 - INFORMATIONS DIVERSES

#### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2021

##### PLACEMENTS IMMOBILIERS

##### Immobilisations locatives

##### – Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit dans les comptes de la société :

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

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

**— Agencements et installations**

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

**— Immobilisations en cours**

Figurent dans ce poste les immeubles acquis en état futur d'achèvement. Il a été pris en compte le montant des versements effectués au titre des appels de fonds.

**— 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'Etat ;
- 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 SICAV.

**PASSIFS D'EXPLOITATION****Provisions générales pour risques et charges**

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

**Dettes financières**

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

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

Le 15 décembre 2021, votre SCPI a souscrit une ligne de crédit de 120M€, en lieu et place de celle existante, pour une durée de 60 mois, rémunérée à l'EURIBOR de la période d'intérêts choisie par l'emprunteur +1.35% par an, l'EURIBOR étant flooré à 0 en cas de taux négatif.

La ligne de crédit existante était couverte par deux CAP de taux, qui seront maintenus jusqu'à leurs dates d'échéance prévues en juillet 2022. Le montant restant à étaler au 31/12/2021 s'élève à 101 265,55 €.

En parallèle un nouveau CAP sera mis en place début 2022 afin de couvrir la ligne de crédit souscrite le 15 décembre 2021.

**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 2021 versé début 2022.

**CAPITAUX PROPRES COMPTABLES**

Ils correspondent à l'actif net.

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

**TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES**

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

Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés par les commissions de souscription sur augmentations du capital, les frais d'acquisition des immeubles, et le prélèvement de 3.20 € par part nette souscrite en 2021



afin de permettre le maintien du niveau de report à nouveau unitaire existant au 31/12/2020 (résolution 3 de l'AG du 18 juin 2021).

**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).

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

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

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

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.

### 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).

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

### Charges d'exploitation

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

- Les honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 8.70% 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 et des frais de montage.

### 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 377 euros sur l'exercice 2021.

## EVÈNEMENTS POST - CLÔTURE

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait 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 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	514 150 727	32 491 788	1 791 758	544 850 757
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	7 281 090	3 236 318	634 761	9 882 647
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	30 914 412	2 072 458	28 510 637	4 476 234
<b>TOTAL</b>	<b>552 346 229</b>	<b>37 800 564</b>	<b>30 937 155</b>	<b>559 209 638</b>

## ACTIFS IMMOBILISÉS

au 31 décembre 2021

	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 FINANCIERES</b>	707			707
<b>DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES</b>	707	0	0	707
<b>TOTAL</b>	<b>707</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>707</b>

## VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS 2021

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUT)	Début d'exercice 2021	Acquisitions	Cessions	fin d'exercice 2021
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres	30 914 412	2 072 458	28 510 637	4 476 234
<b>TOTAL</b>	<b>30 914 412</b>	<b>2 072 458</b>	<b>28 510 637</b>	<b>4 476 234</b>

## IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTROLÉES

au 31 décembre 2021

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	253 520 044	281 961 642	253 520 044	249 685 159
Dettes				
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	90 796 074	- 595 460	52 360 515	5 653 881
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>344 316 118</b>	<b>281 366 182</b>	<b>305 880 559</b>	<b>255 339 040</b>

LAFFITTE PIERRE détient 1081115 parts sociales dans la SCI MARVEINE. Le capital social de la SCI MARVEINE est fixé à la somme de 4324460 euros, il est divisé en 4324460 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 1500 euros, il est divisé en 1500 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 14 600 000 est fixé à la somme de 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 SC PRISMA est fixé à la somme de 71 724 287 euros, il est divisé en 47 181 031 parts sociales.

LAFFITTE PIERRE détient 615 165 parts sociales dans la SCI MONTREUIL REPUBLIQUE. Le capital social de la SCI est fixé à la somme de 6 151,66 euros, il est divisé en 615 166 parts sociales.

LAFFITTE PIERRE détient 3 225 parts sociales dans la SCI BOULOGNE CLARITY. Le capital social de la SCI est fixé à la somme de 6 450 000 euros, il est divisé en 6 450 parts sociales.

LAFFITTE PIERRE détient 4 077 parts sociales dans la SCI PC7. Le capital social de la SCI PC7 est fixé à la somme de 9 600 000 euros, il est divisé en 9 600 parts sociales.

	SCI Marveine	SCI Elysees Chalons	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II	ROCK FORT	SC TOUR PRISMA	SCI WII MONTREUIL	SCI BOULOGNE CLARITY	SCI PC7
Année d'acquisition	2016	2016	2017	2017	2018	2018	2020	2020	2020
Pourcentage de détention	25,00%	8,40%	50,00%	50,00%	100,00%	23,06%	100,00%	50,00%	45,00%
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Marseille	Châlons en Champagne	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien	Issy Les Moulineaux	Tour Prisma - La Défense	Immeuble-Montreuil	Bureaux - Boulogne	Bureaux - Cologne
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux
Prix d'acquisition des titres	31 970 235	5 447 940	75 885 603	11 321 891	60 767 011	49 183 016	37 253 077	32 250 000	40 237 344
Compte-courant	10 286 730	143 966	1 600 000	1 000 000	-	-	-	-	-
Droits d'enregistrement	-	-	1 971 683	19 644	1 947 640	1 520 050	820 221	-	-
Coûts d'acquisition QP SCPI	42 256 965	5 591 906	79 457 287	12 241 535	62 714 651	50 703 066	38 076 324	32 250 000	31 050 000
Actif net réévalué	15 611 561	4 080 236	49 668 127	9 469 021	60 910 710	37 369 946	33 710 826	32 293 333	38 252 423

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

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			Zo géograp
Paris	75008	40, avenue Hoche	F
Paris	75008	32, avenue Georges V	F
Paris	75008	91, rue de Miromesnil	F
Paris	75009	20bis, rue Lafayette	F
Paris	75010	68, rue d'Hauteville	F
Paris	75010	5, rue Alexandre Parodi	F
Paris	75013	6/8, rue Eugène Oudiné	F
Paris	75016	135, rue de la Pompe	F
Paris	75019	118/130, avenue Jean Jaurès	F
Velizy	78140	13, avenue Morane Saulnier	ID
Massy	91300	1, rue Victor Basch	ID
Boulogne	92100	74, rue du Château	ID
Boulogne	92100	40, rue Fanfan la Tulipe	ID
Montrouge	92120	55, avenue Aristide Briand - 5, rue Barbès	ID
Issy Les Moulineaux	92130	205, rue Jean-Jacques Rousseau	ID
Issy les Moulineaux	92130	35 rue Camilles Desmoulins	ID
Suresnes	92150	4, rue Marcel Monge	ID
Neuilly sur Seine	92200	182, avenue Charles de Gaulle	ID
Neuilly sur Seine	92200	122, avenue Charles de Gaule	ID
Levallois-Perret	92300	26, rue Anatole France	ID
Rueil	92500	21, avenue de Colmar	ID
Asnières	92600	163, quai du Docteur Derveaux	ID
Puteaux	92800	100/101, terrasse Boieldieu	ID
Puteaux	92800	20bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8	ID
Montreuil Sous Bois	93100	259, rue de Paris	ID
Noisy Le Grand	93160	1/3, rue des Remparts	ID
Bagnolet	93170	4/6, rue Sadi Carnot	ID
Cachan	94230	18, avenue Carnot	ID
Nice	06000	Rue René Cassin	P
Vallauris	06220	2323, chemin de Saint Bernard	P
Marseille	13008	82, avenue de Hambourg	P
Aix En Provence	13100	ZAC de la Duranne - 155, rue Louis de Broglie	P
Aix En Provence	13100	1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2	P
Toulouse	31000	2, boulevard de Strasbourg	P
Toulouse	31000	Parc des Sept Deniers - 78, Chemin des Sept Deniers	P
Toulouse	31000	19, rue Alsace Lorraine	P
Toulouse	31100	12, rue Michel Labrousse - Bât. 7	P
Balma	31130	75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (2ème)	P
Toulouse-Labege	31670	ZAC de la Grande Borde - 12, Avenue de l'Occitane	P
Colomiers	31770	ZAC des Ramassiers	P
Bordeaux	33000	2, place Ravezies et rue Emile Counord	P
Villeneuve D'ascq	59650	27, allée du Chargement	P
Villeneuve D'Ascq	59650	Rue de l'Harmonie	P
Lyon	69003	59, boulevard Vivier Merle	P
Lyon	69003	57, boulevard Vivier Merle	P
Lyon	69003	20, rue de La Villette	P
Saint-Priest	69800	Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B3	P
Saint-Priest	69800	ZAC de Feuilly - 284, avenue Alexandre Borodine - Bât. A et B	P

**TOTAL BUREAUX**

ne phique <sup>(1)</sup>	m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
P	657	2001	2 820 307		2 820 307	2 820 307
P	310	2001	1 410 153		1 410 153	1 410 153
P	670	2017	11 720 000	12 995	11 732 995	11 720 000
P	1 482	2001	5 945 512	2 949 831	8 895 343	8 831 366
P	1 579	2001	3 048 980	293 954	3 342 934	3 325 884
P	1 266	2001	3 231 919	56 016	3 287 935	3 243 170
P	1 963	2002	4 324 500	311 457	4 635 957	4 635 957
P	524	2005	3 125 000	256 890	3 381 890	3 355 287
P	0	2001	25 000		25 000	25 000
DF	4 901	2010	13 900 000		13 900 000	13 900 000
DF	18 081	2019	75 067 291		75 067 291	75 067 291
DF	850	2001	2 225 756	36 398	2 262 154	2 225 756
DF	3 415	2011	19 700 000	482 663	20 182 663	20 166 971
DF	4 639	2012	20 506 000	10 991	20 516 991	20 506 000
DF	1 721	2001	3 597 797	6 910	3 604 707	3 604 707
DF	1 990	2016	9 231 007	433 080	9 664 087	9 654 978
DF	1 357	2001	3 014 679		3 014 679	3 014 679
DF	1 330	2002	5 472 208	40 485	5 512 692	5 486 683
DF	610	2007	3 830 000		3 830 000	3 830 000
DF	1 631	2001	5 239 547	604 661	5 844 208	5 829 048
DF	2 976	2011	14 335 000		14 335 000	14 335 000
DF	3 669	2010	18 590 000		18 590 000	18 590 000
DF	1 235	2007	5 818 000	670 726	6 488 726	6 505 807
DF	2 595	2009	12 687 500		12 687 500	12 687 500
DF	1 484	2001	1 897 990	746 369	2 644 359	2 644 359
DF	1 048	2001	1 295 817	149 231	1 445 047	1 411 867
DF	1 792	2001	2 548 403	540 554	3 088 956	3 088 956
DF	2 891	2001	5 053 010	97 752	5 150 762	5 150 437
R	8 427	2017	32 461 100	144 165	32 605 265	
R	698	2001	655 531		655 531	655 531
R	3 010	2001	2 942 266	1 696 106	4 638 372	4 638 372
R	990	2001	1 299 196	67 954	1 367 151	1 367 151
R	1 089	2001	1 474 369	84 815	1 559 184	1 559 184
R	882	2001	1 219 592		1 219 592	1 219 592
R	931	2001	800 357		800 357	800 357
R	681	2013	9 200 000		9 200 000	9 200 000
R	1 650	2001	1 646 449	99 460	1 745 909	1 745 909
R	1 611	2007	3 757 697	44 334	3 802 031	3 802 031
R	VENDU LE 15 DÉCEMBRE 2021				-	480 879
R	4 125	2016	6 870 684	93 378	6 964 062	6 964 062
R	6 015	2011	14 975 000	15 832	14 990 832	14 975 000
R	1 918	2001	1 876 123	533 488	2 409 611	2 408 611
R	4 331	2015	9 200 000	29 521	9 229 521	9 200 000
R	3 441	2001	3 577 742	542 071	4 119 813	4 143 373
R	3 435	2015	7 000 000	24 287	7 024 287	7 072 297
R	3 695	2006	12 720 202	495 795	13 215 997	13 063 307
R	2 123	2007	4 778 143	141 363	4 919 506	4 835 543
R	3 100	2008	7 000 000	464 500	7 464 500	7 464 500
	<b>118 817</b>		<b>383 115 828</b>	<b>12 178 029</b>	<b>395 293 857</b>	<b>362 662 862</b>

Adresse			Zo géograp
Paris	75008	2, rue de la Pépinière	
Paris	75015	66, boulevard du Montparnasse	
Paris	75015	204/206 rue de la Convention	
Paris	75015	128, avenue de Suffren	
Mantes La Jolie	78200	23, rue Gambetta	ID
Carrières sur Seine	78420	11-21, avenue du Maréchal Juin	ID
Suresnes	92150	4bis, rue des Bourets	ID
Reims	51000	83 Rue de Vesle	P
Mulhouse	68100	Cour des Maréchaux	P
Rouen	76000	27, rue de la République	P
<b>TOTAL COMMERCES</b>			
Marseille	13002	14/16 rue Trinquet	P
Aix-En-Provence	13100	Route de Galice	P
Aix En Provence	13100	24, Boulevard du Roi René	P
Morzine	74110	Lav Avoriaz	P
Lyon	69002	2/4 rue Jussieu	P
<b>TOTAL COMPLEXES TOURISTIQUES HOTELIERS</b>			
Villejuif	94800	24/32, avenue de l'Epi d'Or	ID
Mions	69780	ZA de la Pesselière - 1, rue de Vaucanson - Bât. A/B	P
Mions	69780	ZA de la Pesselière - 2, rue de Vaucanson - Bât. H	P
<b>TOTAL LOCAUX D'ACTIVITE</b>			
Marseille	13003	Parc Habité Ilôt 3BB - Quartier Euromed	P
<b>TOTAL RESIDENCES SERVICES SENIORS</b>			
Nice	06000	Rue René Cassin	P
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>			

(1) P : Paris — IDF : Ile-de-France — PR : Province

Zone géographique <sup>(1)</sup>	m <sup>2</sup> pondérés	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
P	555	2014	8 000 000		8 000 000	8 000 000
P	VENDU LE 21 OCTOBRE 2021				-	1 029 031
P	576	2015	12 700 000		12 700 000	12 700 000
P	436	2001	2 225 756		2 225 756	2 225 756
DF	3 125	2012	5 500 000		5 500 000	5 500 000
DF	6 175	2007	17 000 000	16 492	17 016 492	17 016 492
DF	2 401	2014	13 720 000		13 720 000	13 720 000
PR	1 735	2016	5 709 866	229 467	5 939 333	6 089 477
PR	1 102	2001	3 749 862		3 749 862	3 749 862
PR	259	2001	434 480		434 480	434 480
	<b>16 364</b>		<b>69 039 963</b>	<b>245 959</b>	<b>69 285 922</b>	<b>70 465 097</b>
PR	4 941	2016	16 497 000		16 497 000	16 497 000
PR	2 974	2016	9 209 740	57 407	9 267 147	9 260 139
PR	1 824	2001	4 192 348	169 437	4 361 785	4 281 628
PR	6 542	2001	9 914 103	2 997 948	12 912 051	12 767 745
PR	4 280	2016	22 700 000		22 700 000	22 700 000
	<b>20 562</b>		<b>62 513 191</b>	<b>3 224 792</b>	<b>65 737 983</b>	<b>65 506 512</b>
DF	5 173	2001	2 942 266	475 326	3 417 592	3 417 592
PR	3 545	2005	2 831 359	333 978	3 165 337	3 165 337
PR	1 247	2006	1 498 000	22 820	1 520 820	1 520 820
	<b>9 965</b>		<b>7 271 625</b>	<b>832 124</b>	<b>8 103 749</b>	<b>8 103 749</b>
PR	5 850	2017	20 788 128		20 788 128	20 788 128
	<b>5 850</b>		<b>20 788 128</b>		<b>20 788 128</b>	<b>20 788 128</b>
PR	ACTIF LIVRE LE 09 AVRIL 2021				-	24 819 883
	<b>0</b>		<b>-</b>		<b>-</b>	<b>24 819 883</b>
	<b>171 558</b>		<b>542 728 735</b>	<b>16 480 904</b>	<b>559 209 639</b>	<b>552 346 230</b>

## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

au 31 décembre 2021

Créances	31/12/2021	31/12/2020	Dettes	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	3 132 512	4 700 035	Emprunt	53 000 000	36 000 000
Charges locatives	3 042 386	1 899 630	Intérêts courus sur emprunt	45 870	80 667
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	6 597 904	6 810 143
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>6 174 898</b>	<b>6 599 665</b>	<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>59 643 774</b>	<b>42 890 810</b>
Créances fiscales	2 422 003	1 850 603	Locataires créditeurs	697 637	971 552
Fournisseurs débiteurs	1 734 694	1 752 752	Provisions charges locatives	13 306 521	11 871 294
Syndics	18 316 663	16 818 423	Gérants	0	0
Autres débiteurs	22 837 598	19 220 981	Fournisseurs	7 109 540	6 134 561
			Dettes fiscales	848 629	1 154 275
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>45 310 958</b>	<b>39 642 759</b>	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>21 962 327</b>	<b>20 131 681</b>
Provisions pour locataires douteux	-2 742 739	-4 201 496	Autres dettes d'exploitation	9 188 371	5 160 786
			Associés	17 117 865	17 282 416
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>-2 742 739</b>	<b>-4 201 496</b>	<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>26 306 236</b>	<b>22 443 201</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>48 743 116</b>	<b>42 040 928</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>107 912 337</b>	<b>85 465 692</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS

au 31 décembre 2021

	Au 31/12/2020	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2021
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
Gros entretiens	852 294	246 212	64 580	0	1 033 926
Risques et charges	347 744	97 897	37 144	229 000	179 497
Créances douteuses	4 201 496	815 339	2 274 096	0	2 742 739
<b>TOTAL</b>	<b>5 401 534</b>	<b>1 159 448</b>	<b>2 375 820</b>	<b>229 000</b>	<b>3 956 161</b>

## PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

au 31 décembre 2021

Montant provision 01/01/2021	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 2021
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2021	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2021	
852 294	0	246 212		64 580	1 033 926
		246 212		64 580	

	Montant provision 01/01/2021	Montant provision 31/12/2021
Dépenses prévisionnelles sur N+1	64 580	0
Dépenses prévisionnelles sur N+2	104 000	69 500
Dépenses prévisionnelles sur N+3	141 630	188 000
Dépenses prévisionnelles sur N+4	355 284	430 026
Dépenses prévisionnelles sur N+5	186 800	293 600
Dépenses prévisionnelles sur N+6	0	52 800
<b>TOTAL</b>	<b>852 294</b>	<b>1 033 926</b>



## VENTILATION DES CHARGES

clôture au 31 décembre 2021

	2021	2020
<b>Charges immobilières non récupérables</b>		
Impôts & taxes non récupérables	960 516	305 935
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	1 103 246	516 952
Charges non récupérables	738 983	806 119
Pertes sur créances irrécouvrables	(60 421)	65 700
Dotations pour créances douteuses	815 339	3 400 756
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES</b>	<b>3 557 663</b>	<b>5 095 461</b>
<b>Charges immobilières récupérables</b>		
Impôts & taxes diverses	3 541 632	3 717 596
Charges immobilières refacturables	4 700 004	3 029 266
Autres charges refacturables	117 845	119 154
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES</b>	<b>8 359 481</b>	<b>6 866 016</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	29 428	27 340
Honoraires Notaires	0	810 721
Honoraires Dépositaire	24 435	25 241
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	-
Frais de cession des immeubles	164 000	206 900
Autres frais	2 492 023	347 662
Contribution Economique Territoriale	248 703	496 598
Impôts sur les revenus étrangers	4 500	0
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>2 963 089</b>	<b>1 914 461</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	30 000	30 000
Charges diverses	3	2
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>30 003</b>	<b>30 002</b>
<b>Commissions versées à la Société de gestion</b>		
Commissions Gestion Immobilière	3 518 796	2 676 177
Commissions sur arbitrages	33 250	320 750
Commissions de souscription	6 633 949	8 045 259
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>10 185 996</b>	<b>11 042 187</b>

## DÉCOMPOSITION DES EMPRUNTS

### au 31 décembre 2021

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunt à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	53 000 000	-	-	53 000 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	53 000 000	-	-	53 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>53 000 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>53 000 000</b>

Ventilation par nature d'actifs	Exercice 2021	Exercice 2020
Emprunts immobiliers	53 000 000	36 000 000
Autres emprunts	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>53 000 000</b>	<b>36 000 000</b>

## FINANCEMENT 2021

### en euros

Au 31.12.2021, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	120 000 000 €		
Montant tiré au 31.12.2021 :	53 000 000 €		
Intérêts sur tirage	629 050 €		
Commissions de non-utilisation	67 670 €		
Etalement du CAP	174 429 €		
Intérêts Swap	- €		
Facilité de caisse	- €		
		Ratio LTV < 25%	Respecté
		Ratio ICR > 300%	Respecté

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

En euros	31/12/2021	31/12/2020
<b>Dettes garanties (nantissements, hypothèques)</b>		
<b>Engagements donnés</b>		
Actifs sous promesses de vente		
Sommes à verser sur VEFA	1 295 286	5 231 160
<b>Ligne de crédit non tirée</b>	<b>67 000 000</b>	<b>14 000 000</b>
Facilités de caisse	20 000 000	20 000 000
CAP	1	404
<b>Garanties données</b>		
<b>Garanties reçues</b>		
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	4 947 997	5 667 832

# Les autres informations

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

	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
- Recettes locatives brutes	21,11	62,42%	20,27	60,22%	18,54	66,07%	16,62	80,43%	18,70	87,20%
- Produits financiers avant P.L.	0,15	0,43%	0,33	0,98%	0,39	1,38%	0,23	1,13%	0,08	0,37%
- Produits divers	12,56	37,15%	13,07	38,82%	9,14	32,57%	3,81	18,44%	2,67	12,44%
<b>TOTAL</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>21,45</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
- Commissions de gestion	12,38	36,62%	12,98	38,56%	7,94	28,31%	4,48	21,69%	3,98	18,54%
- Autres frais de gestion	2,84	8,41%	2,70	8,02%	3,20	11,41%	1,03	4,98%	1,51	7,04%
- Entretien du Patrimoine	0,43	1,27%	0,63	1,86%	0,55	1,94%	0,21	1,03%	0,43	2,02%
- Charges locatives non récupérables	2,13	6,30%	1,33	3,96%	1,28	4,55%	0,48	2,31%	0,64	2,98%
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</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>6,56</b>	<b>30,58%</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	-0,46	-1,37%	-0,57	-1,70%	0,17	0,59%	-0,28	-1,35%	0,07	0,33%
. Autres	0,12	0,35%	0,01	0,04%	-0,01	-0,03%	1,44	6,96%	-0,64	-2,96%
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</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>-0,56</b>	<b>-2,64%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</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>6,00</b>	<b>27,94%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</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>	<b>15,45</b>	<b>72,04%</b>
Variation du report à nouveau	0,92	2,72%	2,54	7,57%	-0,07	-0,22%	-1,33	-6,42%	1,05	4,91%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,45	45,70%	14,04	41,71%	15,00	53,45%	14,64	70,81%	14,40	67,14%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,45	45,70%	14,04	41,71%	15,00	53,45%	14,63	70,81%	14,40	67,14%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, 1 566 882 parts pour l'exercice 2017, 1 848 150 parts pour l'exercice 2018, 2 190 577 parts pour l'exercice 2019, 2 463 705 parts pour l'exercice 2020 et 2 561 949 parts pour 2021.

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM

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 2021, la SCPI LAFFITTE PIERRE est en phase de forte collecte ce qui limite le risque de décollecte massive.

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

### LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER 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 REMUNERATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2021 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 145 736 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2021 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 76 087 760 €

L'effectif total en 2021 était de 288 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 2021, à 42 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2021 (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 : 56 127 197 €
- Autres personnels identifiés : 9 204 171 €

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 : 105%**

**Levier selon Méthode Engagement : 105%**

## **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 Evaluation  
Responsabilité à hauteur de 1 500 000 €

CUSHMAN & WAKEFIELD

## **INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)**

Les investissements sous-jacents à LAFFITTE PIERRE ne prennent pas en compte les critères de l'Union

européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

## INFORMATIONS REQUISES PAR LA LOI N°2019-1147 DU 8 NOVEMBRE 2019 RELATIVE A L'ENERGIE ET AU CLIMAT (« LEC »)

### STRATÉGIE D'ALIGNEMENT DE LA SCPI LAFFITTE PIERRE SUR L'ACCORD DE PARIS

La SCPI LAFFITTE PIERRE respecte la Stratégie Nationale Bas-Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment le décret tertiaire, qui s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1 000m<sup>2</sup>, à savoir une réduction de 40% des consommations énergétiques à 2030 ou être en dessous du seuil en valeur absolu prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40% à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.

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

En gestion, un pilotage des émissions de gaz à effet de serre des actifs à l'aide d'outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé, un contrat a été mis en place avec un Energy Manager pour le suivi des consommations énergétiques des immeubles tertiaires de plus de 1 000m<sup>2</sup>.

Objectifs du fonds : réduire de 40% la consommation énergétique des immeubles y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants d'ici à 2030

### STRATÉGIE D'ALIGNEMENT DE LA SCPI LAFFITTE PIERRE AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

Pour les nouvelles acquisitions, la SCPI réalise des audits ESG et définit des plans d'amélioration. La grille d'évaluation ESG comprend un volet dédié à la biodiversité, représentant 6% de la note ESG globale.

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

Lors des travaux de rénovation des bâtiments, le fonds veille à proposer des espaces de travail et de vie agréables

à ses occupants, en développant des espaces végétalisés lorsque cela est possible.

**Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :**

#### Coopération avec les parties prenantes

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

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

#### Mesures générale en vue de la conservation et de l'utilisation durable

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

#### Conservation et surveillance

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

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

Les indicateurs suivis peuvent être :

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

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

#### Recherche et formation

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

#### Education et sensibilisation

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

- a) Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis

par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques ;

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

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

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

Indicateur de la réglementation Disclosure :

- taux d'artificialisation : l'objectif étant de réduire ce taux d'artificialisation quand cela est possible ;
- les indicateurs des certifications HQE et BREEAM, pour les immeubles ayant obtenu ces certifications.

#### **Intégration des critères ESG dans la gestion des risques**

De manière générale AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

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

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

- des obligations réglementaires, telles que consommations d'énergie, amiante, termites, etc...,
- des recherches scientifiques, entre autres, climat, carbone, biodiversité, etc...,
- des analyses du marché, notamment eau, déchets, etc...,
- de demandes spécifiques des investisseurs, comme les droits de l'homme, des indicateurs sociaux spécifiques à une catégorie de population.

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

Des audits sont réalisés à l'acquisition pour évaluer les impacts environnementaux des immeubles. Des budgets sont intégrés dans les plans d'amélioration des immeubles pour réduire en gestion les impacts identifiés à l'acquisition. Les données sont produites par des bureaux d'étude extérieurs missionnés, les bases de données de place, les documents transmis par les vendeurs, les consommations de fluides mesurées dans les immeubles. En gestion, la mise en œuvre des plans d'action planifiés lors des études permet de réduire les impacts significatifs :

- techniques,
- énergétiques/carbone/transition,
- environnementales,
- autres impacts ESG (biodiversité, eau, mobilité bien-être/ confort, etc...).

Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES des immeubles par la mise en place de plans d'action dès l'acquisition.

- Monitoring de ces plans d'action énergétiques et environnementaux en gestion.
- Contrat avec un Energy Manager pour le suivi des consommations.

Réduction des risques ESG dont la biodiversité à travers la définition dès l'acquisition de plan d'action sur la base des audits réalisés lors des due diligence.

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

Ils sont priorisés selon :

- les enjeux environnementaux,
- leur gravité,
- leur probabilité,
- leur fréquence,
- leurs impacts financiers,
- leurs coûts de remédiation.

# Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne d'AEW

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

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités 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 délégués.

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 2021.**

**Depuis le début de l'exercice 2021, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI, et le marché des parts (augmentation de capital et marché secondaire). Particulièrement attentif à l'évolution de la situation sanitaire et économique, il a essayé, avec le concours de la Société de gestion, d'en mesurer les effets actuels et futurs sur l'activité de notre SCPI.**

**Les réunions du Conseil de surveillance se sont tenues en distanciel ou en présentiel en fonction des contraintes sanitaires du moment. Ainsi, le Conseil de surveillance s'est réuni en mars 2021 en distanciel (conférence téléphonique ou visioconférence), les 9 novembre 2021 et 30 mars 2022 en présentiel.**

**Cette dernière réunion avait pour objet d'examiner les projets de comptes annuels au 31 décembre 2021 et de résolutions pour la présente Assemblée Générale Ordinaire.**

**Les contraintes sanitaires n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et d'émettre des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.**

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

## LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Après le déclenchement de la crise COVID au début de l'année 2020 et une situation économique perturbée par les restrictions sanitaires et les confinements, les chiffres de l'économie française se sont redressés durant l'année 2021. Les aides des pouvoirs publics en direction des entreprises et commerces ainsi que la qualité de notre patrimoine et de nos locataires ont permis à notre SCPI de traverser cette période sans difficultés majeures.

En ce qui concerne l'Allemagne, puisque nous y avons désormais 2 actifs, les chiffres de l'économie se sont également redressés durant l'année 2021, portés par la

solidité de l'industrie manufacturière et de la construction. Le PIB est ainsi passé de -4,9% en 2020 à +2,7% en 2021.

Au moment où nous écrivons ce rapport, le premier trimestre 2022 est marqué par la guerre en Ukraine. Selon les prévisions de la Banque de France établies en mars 2022, la croissance du PIB en moyenne annuelle devrait atteindre 3,4 % en 2022 dans le scénario conventionnel, et 2,8 %, dans un scénario dégradé.

Si les qualités intrinsèques de notre SCPI ne sont pas remises en cause, cette crise a déjà néanmoins des conséquences sur l'activité économique en France, et nous impose de rester prudents.

Il ne faut pas oublier, par ailleurs, qu'à l'instar de l'immobilier « physique », l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme, ce qui laisse la possibilité d'absorber les périodes de turbulences même inédites et les fortes variations momentanées qui peuvent en être la conséquence.

## COLLECTE DE CAPITAUX

A l'échelon national, la collecte des SCPI d'immobilier d'entreprise a retrouvé un niveau élevé après une année 2020 de contraction, toutes proportions gardées (5,9 Mds€), due à la pandémie. Avec une collecte nette de 7,4 Mds€, l'année 2021 enregistre la 2ème plus forte collecte de l'histoire des SCPI (après le record de 2019 à 8,6 Mds€).

Dans cette tendance LAFFITTE PIERRE a évolué de manière prudente, puisque compte tenu des retraits de parts (associés qui ont vendu leurs parts), la collecte nette de notre SCPI, après des années de forte croissance, s'élève à 10 M€ contre 64,1 M€ en 2020 (-84%), 121,4 M€ en 2019, et 140,2 M€ en 2018.

Cette faible collecte nous a interpellés et nous avons demandé à la Société de gestion de se rapprocher des commercialisateurs afin de dynamiser cette collecte.

Ce montant place notre SCPI au 29ème rang national sur 33 des SCPI de bureaux.

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

Il faut par ailleurs souligner que les retraits de parts ont été très élevés (56,8 M€), avec un taux de rotation de 4,79% contre 1,70% au niveau national. Néanmoins, et surtout, aucune part n'est restée en attente de retrait (tous les associés qui ont souhaité vendre leurs parts ont pu le faire dans les conditions normales).

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'augmentation de capital s'établit à 6 633 949 € sur l'exercice 2021, dont une large partie sert à commissioner les réseaux de distribution.

Au 31 décembre 2021, les capitaux collectés par LAFFITTE PIERRE depuis l'origine s'élèvent à 995 469 100 €, pour une capitalisation au prix de souscription en vigueur de 1187 M€.

## 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 engagés.

Ainsi, conformément aux autorisations obtenues en Assemblée générale des associés, 2 actifs sans perspectives ont été cédés au cours de l'exercice 2021 pour un montant total de 1,3 M€. Ces cessions font ressortir une moins-value nette de 252 K€, mais elles devraient être à terme sources d'économies pour notre SCPI.

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 3,60 € maximum par part proposée. Au regard de la réserve de plus-values constituée (0,63 € par part au 31 décembre 2021), pour atteindre 3,60 € il faudra donc céder d'autres actifs en plus-value.

Côté investissement, notre SCPI a amorcé sa diversification européenne en possédant désormais une participation de 45% dans une SCI détenant deux immeuble de bureaux en Allemagne (Cologne et Brême). Cet investissement a été réalisé conjointement avec d'autres fonds immobiliers grand public gérés par AEW.

Nous avons pris note de cette acquisition répondant aux standards internationaux avec des locataires de qualité, un rendement légèrement dilutif pour notre société, mais nous apportant une bonne diversification géographique couplée à un patrimoine rénové récemment avec des normes environnementales élevées.

De plus, notre société a pris livraison d'un ensemble neuf Bureaux/Commerces à Nice (immeuble UNITY) acquis à construire en 2017, et visant également des hautes performances environnementales.

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, province et zone euro (en fin d'exercice, nous sommes investis à 61% en Ile-de-France, y compris Paris, 35% en province et 4% en Allemagne).

Le Conseil de surveillance note qu'au 31 décembre 2021, LAFFITTE PIERRE est en situation de surinvestissement pour environ 38 M€ (27 M€ fin 2020), ce qui signifie que la collecte de l'année 2021 a été intégralement investie.

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 de 38 M€, si l'on compte les sommes encore à verser sur l'actif en restructuration.

A la clôture de l'exercice, notre SCPI est engagée sur un emprunt bancaire de 53 M€, contre 36 M€ en début d'exercice et pour un maximum possible de 244 M€.

## VALEURS DU PATRIMOINE

A l'occasion du Conseil de surveillance du 30 mars 2022, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2021 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 2021, sont en diminution, s'établissant respectivement par part à 370,02 € (- 0,9% par rapport au 31/12/2020) et 438,29 € (- 0,7% par rapport au 31/12/2020).

Cette diminution s'explique principalement par la stabilité de notre patrimoine en matière de valorisation alors que dans le même temps le nombre de parts de notre SCPI a augmenté. En 2021, il est quasiment égal à 2020 à périmètre constant, selon l'expertise, soit +0,04 %.

Au 31 décembre 2021 il représente près de 988 M€ (soit +38 M€ compte tenu des acquisitions de l'année).

Les actifs de bureaux et les locaux d'activités ont globalement progressé de 1% à périmètre constant. Les actifs de commerce et de tourisme enregistrent quant à eux une baisse significative de 3% à périmètre constant, encore impactés par les effets sur les loyers des incertitudes fin 2021 sur l'évolution de la situation sanitaire.

## 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 environ 29 000 m<sup>2</sup> qui ont été loués, soit 14% de la surface totale. Le différentiel négatif de 476 m<sup>2</sup> entre libérations et locations, relativement modéré, n'est cependant pas en notre faveur.

Toutefois, en moyenne annuelle, nous constatons une progression du taux d'occupation financier. Sur l'année 2021 il s'établit ainsi à 90,06% après 89,30% en 2020 et 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 conforter ce niveau de 90%.

En termes d'occupation physique, nous relevons cependant un recul du taux à la clôture de l'exercice 2021 : 89,27% contre 92,05% en début d'année.

Les effets de la pandémie ont été nettement moins sensibles en 2021 qu'en 2020. Au final, les mesures d'accompagnement des locataires commerces (abandons ou allègements de loyers), de l'ordre de 1,4 M€, ont été nettement inférieures aux premières prévisions. Néanmoins cela représente une perte impactant notre résultat.

Ce montant est certes significatif mais il s'est avéré nécessaire pour soutenir nos locataires en difficulté et consolider ainsi nos sources de revenus locatifs. A noter qu'une partie de l'effort consenti peut être remboursé au prorata des parts par l'intermédiaire d'un crédit d'impôt sur les revenus fonciers 2021 égal à 0,05 € par part.

Le centre commercial de NANCY avec ses 90 locataires a été encore impacté par la pandémie en 2021 entraînant fermetures de cellules et turn over. Votre conseil de surveillance reste vigilant sur l'évolution de la fréquentation de ce centre commercial.

En ce qui concerne les bureaux, ce sont uniquement de demandes de fractionnements de loyers qui ont été sollicités.

Le Conseil de Surveillance a délibéré sur l'ensemble des questions évoquées ci-dessus et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, des travaux d'entretien représentant la somme de 1 103 K€ ont été réalisés, contre 524 K€ au total en 2020.

AEW a provisionné au titre de la provision pour gros entretien une somme cumulée de 1 033 926 € (852 294 € au 31 décembre 2020), et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir nos actifs dans de bonnes conditions et sur la durée.

## 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.

Le résultat de notre SCPI s'élève à 39 594 492 € contre 32 764 637 € en 2020, soit une nette progression de 6,8 M€. Par part, le résultat augmente de 13,30 € à 15,45 €.

Globalement, les produits de l'année ont été stimulés par une forte augmentation des loyers de + 6,9 M€, consécutivement à une meilleure occupation en moyenne du patrimoine et aux nouveaux investissements.

La distribution a été arrêtée à 15,90 € par part, incluant une distribution de plus-value de 1,50 €, contre 15,64 € en 2020, incluant une distribution de plus-value de 1,00 €. La distribution du résultat courant, soit 14,40 € hors plus-value distribuée, est donc inférieure à celle de 2020 (14,64 €). De fait, le résultat par part étant de 15,45 € par part le report à nouveau (réserves) a été très sensiblement conforté de 2,7 M€. Elles représentent 3,4 mois de distribution.

En tenant compte de cette distribution par part, le taux de distribution 2021 (calculé à partir du rapport entre la distribution brute et le prix acheteur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année) s'élève à 3,53 %.

A noter à partir de 2021, l'introduction de la notion de distribution brute en tant que calcul de place, et qui sert dorénavant de base pour l'expression du taux de distribution (rendement) de notre SCPI.

La distribution brute additionne la distribution que nous avons effectivement perçue avec la fiscalité payée par la SCPI pour notre compte. Ainsi, sur l'exercice 2021, LAFFITTE PIERRE a acquitté pour notre compte un impôt sur les revenus fonciers allemands et un impôt sur les plus-values sur cessions d'immeubles pour un montant total de 9 306 €, soit de 0,003 € par part, ce qui est sans incidence cette année sur le calcul du taux de distribution.

Nous sommes conscients de la faiblesse de ce taux de distribution pour cette année.

Néanmoins le prévisionnel de résultat pour 2022, nous laisse entrevoir un taux de distribution de 4%.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a atteint 3 518 796 € H.T, soit 8,7 % 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 des 6 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 2021 : Messieurs, Serge BLANC, Hugues DELAFONTAINE, Martial FOUQUES, Jérôme JUDLIN, Bruno NEREGOWSKI et la société SPIRICA.

Monsieur Patrick JEAN, ayant atteint la limite d'âge statutaire, ne peut se représenter. L'ensemble du conseil le remercie vivement pour le temps et l'énergie qu'il a bien voulu consacrer à notre SCPI.

Les 6 membres sortants ont fait part de leur souhait de se représenter. Nous vous recommandons leur renouvellement. La Société de gestion a par ailleurs enregistré les candidatures de deux autres associés.

Nous vous précisons que 7 postes sont à pourvoir.

**A la date de rédaction du présent rapport, les mesures de restrictions de déplacements et de réunions ne sont plus en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin devrait se tenir en présentiel.**

**Nous vous recommandons toutefois d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale 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.**

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

Pour le Conseil de surveillance

Jean-Philippe RICHON

Président du Conseil de surveillance



# Rapports du Commissaire aux comptes

**Exercice clos le 31 décembre 2021**

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 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 2021, 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 1er janvier 2021 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 oeuvre 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 « 2- Informations sur les règles générales d'évaluation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » 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 oeuvre 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 Commissaire aux comptes  
Pascal LAGAND  
Associé**

## RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

### A l'assemblée générale de la société LAFFITE 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 A 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% hors taxes (soit 11.90% toutes taxes comprises 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% hors taxes, à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25% hors taxes, à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé, en charges, une commission de souscription de € 6 633 949. Cette charge a été imputée sur le prime d'émission et n'a donc pas d'impact sur le résultat de la S.C.P.I.

- Une commission de gestion, fixée à 8,70% hors taxes (soit 10,44% toutes taxes comprises 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 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de € 3 518 796.

- Une commission de cession d'actifs immobiliers, fixée à 2,5% hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Cette commission sera facturée à la S.C.P.I. ou aux sociétés dans lesquelles la S.C.P.I. 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 S.C.P.I., 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 S.C.P.I.

Au titre de l'exercice 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé, en charges, une commission de cession d'actifs immobiliers de € 33 250, imputée sur le compte de plus ou moins-values.



- Une commission de restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la S.C.P.I., 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 2021, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de restructuration d'immeubles.

- Une commission de cession de parts s'établissant comme suit :
  - pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de Gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de Gestion percevra

une somme forfaitaire de €.91,67 hors taxes (soit €.110 toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) par cession, succession ou donation ;

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de Gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 5,48% hors taxes (soit 6.58% toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) du montant de l'acquisition.

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

**Paris-La Défense,  
Le Commissaire aux comptes  
Pascal LAGAND  
Associé**

# L'Assemblée Générale Ordinaire

du 30 juin 2022

## ORDRE DU JOUR

- 1 Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2021.
- 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 2021.
- 10 Quitus à la Société de gestion.
- 11 Nomination des membres du Conseil de surveillance.
- 12 Fixation du montant des jetons de présence du Conseil de surveillance
- 13 Acceptation de la candidature de l'expert externe en évaluation
- 14 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales

## LES RÉOLUTIONS

### Première résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2021.

### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 39 594 491,60 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de gestion. En fonction du montant distribuable qui s'établit à 48 026 290,82 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 8 360 519,22 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 71 280,00 € conformément à l'article 8 des statuts, elle convient de répartir aux associés une somme de 36 895 396,85 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 11 130 893,97 €. En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 14,40 €.

### Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires et conformément à l'article 8 des statuts de la SCPI,

autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et le 31 décembre 2022, d'un montant de 4,22 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2021.

### Quatrième résolution

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 maximum de 3,60 euros 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 2022.

### Cinquième résolution

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

### Sixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 891 132 015 €, soit 337,68 € pour une part.

### Septième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 976 480 372 € soit 370,02 € pour une part.

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 1 156 640 264 € soit 438,29 € pour une part.

### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2021 à la somme de 606 961 490 €.

### Dixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

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

### Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de Surveillance (soit 7), 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 2024, les 7 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
M. Serge BLANC (R)			
M. Hugues DELAFONTAINE (R)			
M. Martial FOUQUES (R)			
M. Jérôme JUDLIN (R)			
M. Bruno NEREGOWSKI (R)			
SPIRICA, représentée par Mme Dominique RAMAMONJISOA (R)			
M. Alain CHARBONNIER (C)			
M. Sylvain VIVES (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.

### Douzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de fixer la somme annuelle allouée aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leurs activités, à 43 000 euros et ce jusqu'à décision contraire.

### Treizième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, accepte la candidature de l'expert externe en évaluation JONES LANG LASALLE EXPERTISES, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 444 628 150, qui lui a été présentée par la Société de gestion. Il entrera en fonction le 1<sup>er</sup> janvier 2022 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2026.

### Quatorzième résolution

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

# 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](mailto:service-clients@eu.aew.com)  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

*Signatory of*

