

# RAPPORT ANNUEL

**LAFFITTE PIERRE**  
SCPI À PRÉPONDÉRANCE  
BUREAUX

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris

Agrément AMF n° GP 07000043  
en date du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

### PRÉSIDENT

Monsieur Raphaël BRAULT

### DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Vanessa ROUX-COLLET

## SCPI LAFFITTE PIERRE

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président :

Monsieur Jean-Philippe RICHON

#### Vice-présidents :

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Patrick SCHARTZ

#### Membres du Conseil :

Monsieur Philippe CASTAGNET

Monsieur Alain CHARBONNIER

Monsieur Hugues DELAFONTAINE

Monsieur Jérôme JUDLIN

Monsieur Gérard MOUGENOT

Monsieur Bruno NEREGOWSKI

Monsieur François SERGENT

Madame Odette SIMOES

Monsieur Richard VEBER

Monsieur Sylvain VIVES

BPCE VIE, représentée par Monsieur Arnaud LEMENAGER

SPIRICA, représentée par Madame Dominique RAMAMONJISOA

### COMMISSAIRE AUX COMPTES

KPMG SA, représenté par Monsieur Pascal LAGAND

### EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

JONES LANG LASALLE EXPERTISES

### DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

# SOMMAIRE

## 01

### RAPPORT DE GESTION

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2023	8
Le patrimoine immobilier	10
Les résultats et la distribution	22
Le marché des parts	23

## 02

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	25
L'annexe aux comptes annuels	28

## 03

### LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	41
Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM »	42
Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 (« Taxonomie »)	43
Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) »	47
Informations requises par la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (« LEC »)	50

## 04

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

55

## 05

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

56

## 06

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

59

Le rapport sur les comptes annuels	59
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	61

## 07

### L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 21 JUIN 2024

62

Ordre du jour	62
Les résolutions	62

# 01 - RAPPORT DE GESTION

## ÉDITORIAL



**Antoine BARBIER**  
Directeur de la Division  
Patrimoine – AEW

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de LAFFITTE PIERRE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2023.

Ces 4 dernières années ont été fortement marquées par la pandémie de Covid-19, puis par la guerre en Ukraine. Ces événements, qui ont entraîné des perturbations majeures dans les chaînes de production et d'approvisionnement, ont provoqué notamment l'envolée du prix des matières premières et la crise énergétique, qui se sont traduites par une accélération de l'inflation. Afin de juguler les hausses de prix, les banques centrales n'ont eu d'autre choix que de remonter leurs taux directeurs.

Cette politique volontariste menant à une remontée significative des taux longs, qui avaient été maintenus à des niveaux historiquement bas ces dernières années, a induit deux conséquences.

D'une part, un ajustement à la baisse des prix immobiliers, les investisseurs exigeant une augmentation des rendements immobiliers pour conserver une prime de risque par rapport aux taux dits « sans risque ».

Ainsi, en matière de bureaux, les taux de rendement des meilleurs actifs dits « prime » se fixent à 4,5 % en région parisienne, 5,5 % en province et 6,3 % à La Défense, en augmentations respectives de 110 points de base (pdb), 170 et 135. En matière de commerces, les taux prime des pieds d'immeubles et des centres commerciaux atteignent 4,50 % (+110 pdb) et 5,25 % (+75 pdb) et ceux des parcs d'activités commerciales, restés relativement stables depuis le 2<sup>e</sup> trimestre 2022, s'établissent à 5,75 % (+55 pdb).

D'autre part, une hausse des coûts de financement qui a fortement pénalisé les investisseurs ayant recours à des crédits immobiliers (autrement dit utilisant l'effet de levier), en renchérissant le coût financier des opérations et en venant parfois limiter la capacité de certains acteurs du marché immobilier à se refinancer.

Les phénomènes ci-dessus ont entraîné un comportement attentiste des acheteurs, qui, se faisant moins nombreux, ont donc initié une baisse globale et mécanique du nombre de transactions et de la valeur des biens immobiliers par le jeu de l'offre et de la demande.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche ainsi une baisse brutale de 40 % par rapport à 2022, avec un total de 21,3 Mds€ investis. La baisse est particulièrement sensible en logistique (-61 %) et en bureaux (-42 %).

À noter que le secteur des commerces a fait preuve de plus de résilience, représentant 27 % de l'investissement, soit 5,7 Mds€ investis en 2023, montant équivalent à 2022 qui avait marqué une reprise des investissements en commerces. Il intègre néanmoins 2 Mds€ de transactions des géants du luxe LVMH et Kering.

Les marchés immobiliers sont par nature hétérogènes. Par conséquent, l'impact de la baisse des valorisations ne s'est pas répercuté de la même manière sur les différentes typologies d'actifs et dans les différentes géographies. Par exemple, les actifs de bureaux situés dans les principaux quartiers centraux d'affaires ont été moins impactés que ceux situés en périphérie. En effet, les locataires des bureaux restent à la recherche des emplacements prime et des actifs de qualité offrant des services adaptés au développement du travail hybride et intégrant les critères ESG. Quant aux actifs de commerces, ils sont impactés depuis plusieurs années par le développement de l'e-commerce qui transforme les modèles de consommation, avec notamment le développement de l'omnicanalité. Par conséquent, les points de vente physiques connaissant une plus forte pression sur leur chiffre d'affaires, ce qui augmente le risque porté par les propriétaires des murs, ont déjà connu un ajustement à la baisse de leurs valeurs et ont donc logiquement été moins impactés par la hausse des taux car offrant déjà des rendements attractifs par rapport aux taux « sans risque ».

Au-delà des mouvements de taux, l'immobilier est une classe d'actifs qui n'échappe pas aux cycles économiques même si elle présente généralement une moindre volatilité. Ainsi, les mutations de l'immobilier liées à une évolution des besoins des utilisateurs ou aux changements induits par les impératifs du développement durable entraînent des variations de valeur selon les cycles de vie des immeubles et les besoins en investissement.

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.

En matière locative, le climat économique et les évolutions sociétales liées au télétravail continuent d'impacter la demande de bureaux en Île-de-France, qui s'établit en retrait par rapport à 2022 (-12 %) et inférieure à la moyenne décennale, en terminant à 1,93 million de m<sup>2</sup> placés.

Si le taux de vacance en région parisienne progresse de 80 pdb par rapport à 2022, à 7,9 %, il reste relativement maîtrisé dans Paris, attirant les utilisateurs qui recherchent une localisation centrale, et en seconde couronne parisienne du fait de la diminution des développements. Par répercussion, les valeurs locatives faciales continuent à augmenter dans Paris avec certaines références au-dessus de 1 000 €/m<sup>2</sup>/an. A contrario, le taux de vacance dépasse les 12 % dans le croissant ouest, voire frôle les 15 % à La Défense. De fait les mesures d'accompagnement restent élevées, en moyenne à 26 % du loyer facial.

En régions, l'activité locative connaît également un ralentissement ; cependant les loyers prime restent relativement stables.

Les loyers prime des commerces de pieds d'immeuble s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, ils restent stables sur un an sur les principales métropoles : 2 500 €/m<sup>2</sup>/an à Lyon, 1 300 €/m<sup>2</sup>/an à Marseille, 2 250 €/m<sup>2</sup>/an à Nice et 16 000 €/m<sup>2</sup>/an à Paris. Les loyers prime des centres

commerciaux restent globalement stables à Paris et en régions.

En variation annuelle, l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) a progressé de 5,3 % en 2022 et 6,5 % en 2023. Dans l'hypothèse d'une inflation maîtrisée, la hausse de l'ILC devrait se stabiliser à terme autour des 2 %.

Le Produit Intérieur Brut allemand s'est contracté de 0,3 % en 2023. En cause, la hausse des prix de l'énergie qui a entraîné le ralentissement des exportations industrielles et la consommation des ménages qui n'a pas pris le relais, en diminuant au profit du taux d'épargne alors que les salaires ont augmenté. Si la plupart des instituts économiques tablent sur un retour de la croissance en 2024, l'évolution de l'économie est difficile à appréhender, notamment du fait de la situation géopolitique mondiale.

En ce qui concerne les bureaux, le taux de rendement prime se décompose sur les 5 principaux marchés (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich), passant en moyenne de 3,7 % à fin 2022 à près de 5 % à fin 2023.

En moyenne, le taux de vacance national est en hausse et s'établit à 7,6 % à la fin de l'année, avec toutefois des disparités marquées : 3,5 % à Hambourg, 6,4 % à Berlin, 6,8 % à Munich, 10,2 % à Francfort et 11,2 % à Düsseldorf. Les loyers des meilleurs emplacements (dits « prime ») ont augmenté de 3,4 % en moyenne en un an. Ils sont restés stables à Berlin et Düsseldorf mais ont augmenté à Francfort, Hambourg et Munich.

La croissance de l'économie espagnole a été plus élevée que le reste de la zone euro avec un PIB en hausse de 2,4 %. L'inflation diminue à 3,1 % en raison de la baisse significative des prix de l'énergie ; l'inflation alimentaire reste néanmoins élevée. Les valeurs locatives prime de pieds d'immeubles et des centres commerciaux restent stables sur un an. Pour les commerces de pieds d'immeubles, le loyer prime atteint 2 580 €/m<sup>2</sup>/an à Madrid et 2 460 €/m<sup>2</sup>/an à Barcelone. Pour les centres commerciaux, le loyer prime reste à 600 €/m<sup>2</sup>/an à Madrid et Barcelone.

La flambée inflationniste a conduit la Banque centrale européenne à remonter ses taux directeurs avec une vigueur et une rapidité inédites. Cela a eu des répercussions substantielles sur le marché immobilier et par extension sur les fonds immobiliers non cotés tels que les SCPI et OPCI : fort ralentissement de la collecte et tensions sur les marchés secondaires à partir du 2<sup>e</sup> trimestre, chute des investissements, baisse des valeurs d'expertises qui ont impacté les prix de souscription d'un tiers des SCPI.

La collecte brute des SCPI a ainsi atteint 7,7 Mds€ sur l'ensemble de l'année 2023, contre 11,63 Mds€ en 2022 (-34 %). Elle est dominée à environ 42 % par les SCPI diversifiées. Suivent ensuite les SCPI à prépondérance bureaux pour 33 %, puis santé/éducation pour 13 %, logistique pour 5 %, commerce pour 4 %, résidentiel à 2 % et hôtels/tourisme/loisirs pour 1 %.

Cette collecte doit par ailleurs être relativisée par une décollecte plus conséquente qu'à la normale. Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats, qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Ainsi, compte tenu des retraits de l'année (2 Mds€), la collecte nette annuelle des SCPI est ramenée à 5,7 Mds€, contre 10,2 Mds€ en 2022 (-44 %).

Au 31 décembre, la valeur des parts en attente de retrait s'élève à 2,1 Mds€, concentrée sur près de la moitié des SCPI du marché. Cela représente 2,3 % de la capitalisation nationale, à comparer à une moyenne historique de l'ordre de 0,2 %.

Quant aux OPCI, la tendance de fin 2022 s'est confirmée en 2023 avec l'entrée en décollecte dès le 1<sup>er</sup> trimestre. Le total de la décollecte avoisine les 3 Mds€, avec une accélération du phénomène au fil des trimestres. De fait, la capitalisation des OPCI s'établit à 15,3 Mds€ à fin 2023, en recul de 25 % par rapport au début de l'année.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 105,4 Mds€ (110 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à 90,1 Mds€.

En 2023, dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, les revenus issus de l'exploitation du patrimoine de votre SCPI sont restés conformes aux prévisions.

Les capitaux collectés de LAFFITTE PIERRE ont augmenté de 4 %, représentant un montant de souscriptions net de 39 M€, très proche de l'exercice 2022 mais uniquement réalisée sur les cinq premiers mois de l'exercice 2023.

Une baisse de la valorisation de certains des actifs de la SCPI liée au contexte de marché ayant été constatée lors d'expertises indépendantes diligentées au 30 juin 2023, conformément à une recommandation de l'Autorité des marchés financiers, AEW a été amenée à repositionner le prix de souscription à 372,00 € à compter du 2 octobre 2023.

Votre SCPI a acquis fin juillet 2023, conjointement avec deux autres SCPI gérées par AEW, deux parcs commerciaux majeurs en Espagne, bénéficiant de certifications évaluant les performances environnementales et représentant une valeur globale de 129 M€, soit une quote-part proche de 63,5 M€ et un taux de rendement immobilier de 6,5 %.

Ces opérations permettent à LAFFITTE PIERRE d'étoffer sensiblement sa diversification européenne, avec une part de son patrimoine européen qui passe de 4 % fin 2022 à 13 % fin 2023, et patrimoniale avec une part des murs de commerces qui passe de 16 % fin 2022 à 18 % fin 2023.

À la clôture de l'exercice, LAFFITTE PIERRE présente un surinvestissement de l'ordre de 116 M€, avec un ratio dettes et autres engagements cohérent (16,6 % pour un maximum autorisé de 25 %).

Ainsi, votre patrimoine est réparti sur 75 sites différents sur 3 pays, pour 261 500 m<sup>2</sup> et compte 528 baux. Il est composé de bureaux à 71 % et de commerces à 18 % (boutiques en pieds d'immeubles, centres commerciaux, parcs commerciaux...) situés à 87 % en France.

Dans un contexte de ralentissement brutal des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs, les marchés immobiliers ont connu concomitamment un net ajustement à la baisse des valorisations. Les valeurs d'expertise, et

plus particulièrement des actifs de bureaux, ont ainsi été challengées par rapport à leur marché local avec une contraction qui a débuté courant 2022 en France.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) de LAFFITTE PIERRE suit cette tendance de marché, à 882,6 M€, en diminution de 18 % à périmètre constant.

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

L'activité locative est restée très active avec près de 9 500 m<sup>2</sup> (4 % de la surface) qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, le taux d'occupation financier se maintient proche de 89 % en fin d'année.

Les gérants d'AEW mènent de multiples actions de gestion d'actifs pour faire face à ces impacts et conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 49 471 966 €, contre 46 846 986 € l'exercice précédent, en progression de +2,6 M€ (+6 %).

Le résultat est en hausse sensible de 3,4 M€ (+9 %) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 41 055 595 €. Les loyers et les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 6 % (+2,6 M€), notamment compte tenu des investissements en Allemagne réalisés fin 2022 et en Espagne durant l'exercice, et une reprise sur provision pour gros entretien a eu un impact positif sur le résultat de +624 k€.

Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le montant distribué de l'année s'élève à 16,10 € par part. Il intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 0,50 € sur la réserve de plus-values. Le report à nouveau (réserves) est à 2,92 € par part et représente, en fin d'exercice, 2,2 mois de distribution courante.

Le taux de distribution 2023 s'établit à 3,62 %.

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

AEW a bon espoir que d'inscrire la SCPI dans cette trajectoire « verte » sera à terme un gage de qualité complémentaire et un avantage concurrentiel.



## LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2023

### Chiffres clés

Année de création :  
**2000**

Terme statutaire :  
**2099**

Nombre d'associés :  
**22 220**

Nombre de parts :  
**2 820 105**

Capital social :  
**648 624 150 €**

Capitaux propres :  
**957 013 827 €**

Capitaux collectés :  
**1 073 785 908 €**

Ratio dettes et autres  
engagements :  
**16,55 %**

Prix de souscription  
de la part :  
**372,00 €**

Capitalisation au prix  
de souscription :  
**1 049 079 060 €**

Valeur de retrait  
de la part :  
**335,09 €**

Parts en attente  
de retrait :  
**101 904**

### Patrimoine

Nombre d'immeubles :  
**75**

Nombre de baux :  
**528**

Surface :  
**261 520 m<sup>2</sup>**

Taux moyen annuel  
d'occupation financier :  
**87,90 %**

Taux d'occupation  
financier 4<sup>e</sup> trimestre  
2023 :  
**88,70 %**

Taux moyen annuel  
d'occupation physique :  
**84,90 %**

Taux d'occupation  
physique au 31/12/23 :  
**85,90 %**

### Compte de résultat

Produits de l'activité  
immobilière en 2023 :  
**58 129 041 €**  
• dont loyers :  
**35 613 105 €**  
• dont produits  
des participations  
financières  
contrôlées :  
**13 858 861 €**

Résultat de l'exercice :  
**41 055 595 €**  
**soit 14,81 € par part**  
(calculé sur le nombre  
de parts en jouissance  
moyen de l'exercice)

Revenu distribué :  
**43 234 502 €**  
**soit 15,60 € par part**  
**15,78 € 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 2023)

Plus-value sur  
cession d'immeubles  
distribuée :  
**0,50 € par part**

### Indicateurs de performance

Taux de rentabilité  
interne 5 ans  
(2018-2023) :  
**-0,59 %**

Taux de rentabilité  
interne 10 ans  
(2013-2023) :  
**2,72 %**

Taux de rentabilité  
interne 15 ans  
(2008-2023) :  
**5,71 %**

Taux de rentabilité  
interne 20 ans  
(2003-2023) :  
**8,07 %**

Taux de distribution  
2023 :  
**3,62 %**  
(avant impositions  
françaises ou étrangères  
payées pour le compte  
des associés)  
*Moyenne nationale  
2023 SCPI dominante  
Bureaux :*  
**4,10 %**  
*Moyenne nationale  
2023 SCPI Immobilier  
d'entreprise :*  
**4,52 %**

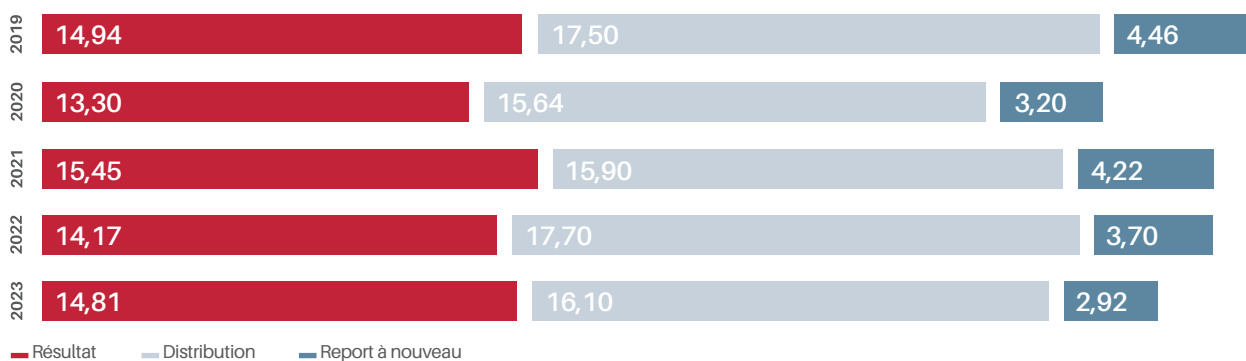
Variation du prix  
de souscription :  
**-17,33 %**  
*Moyenne nationale  
2023 SCPI  
prépondérance  
Bureaux : -7,1 %*  
*Moyenne nationale  
2023 SCPI Immobilier  
d'entreprise : -4,9 %*



## Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2023/2022
Valeur comptable	957 013 827	339,35	0,25 %
Valeur vénale/expertise	882 579 088	312,96	-15,13 %
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>794 085 373</b>	<b>281,58</b>	<b>-18,97 %</b>
Valeur de reconstitution	942 371 819	334,16	-18,96 %

## Résultat, revenu et plus-value distribués, report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## La politique d'investissement

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

- **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.

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

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

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

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

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 décembre 2021 a autorisé, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la Société de gestion à contracter des emprunts pour le compte de la SCPI, dans la limite de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI (soit 244,12 M€ sur la base de la valeur de réalisation au 31 décembre 2022).

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

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

La SCPI relève de l'article 8 du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), c'est-à-dire qu'elle promeut des critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais elle n'a pas pour objectif un investissement durable. Elle pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union européenne.

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

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

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

Par ailleurs, 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, sociales et de gouvernance 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).

AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier. AEW est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre fondateur et président de l'association CircoLab® engagée pour l'économie circulaire dans l'immobilier et la construction, et assure également la présidence de la Commission ISR de l'ASPIM.

## Scores ESG

- Score ESG au 31/12/2023 : **42/100**

- Score ESG cible : **50/100 d'ici fin 2026**

## Investissements durables : 27 % des investissements

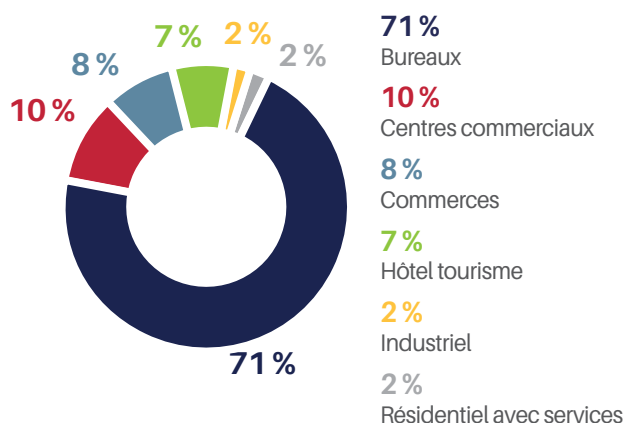
Investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

## Répartition du patrimoine

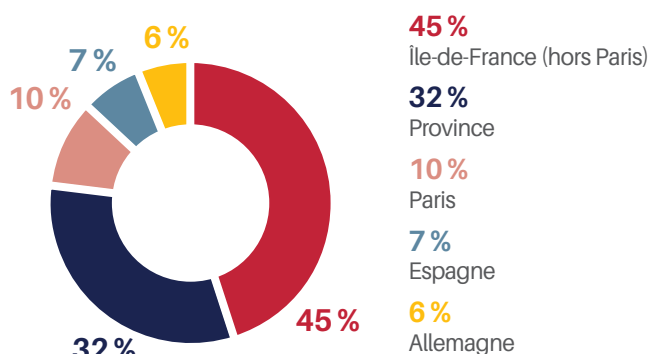
Le patrimoine de LAFFITTE PIERRE se compose au 31 décembre 2023 de 75 immeubles pour une superficie de 261 520 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 10 % à Paris, à 45 % en région parisienne, à 32 % en province, à 6 % en Allemagne et à 7 % en Espagne. Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur

de 71 %, de murs de commerces pour 18 %, d'hôtels/ résidence tourisme pour 7 %, de résidentiel avec services pour 2 % et de locaux industriels pour 2 %. Toujours en valeur vénale, LAFFITTE PIERRE détient des immeubles en direct (66 %) et dix immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 34 %).

(en % de la valeur vénale)



(en % de la valeur vénale)



## 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.

Exercices	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12 (en M€)
2019	32,55	80,40	26,81
2020	12,83	100,60	-24,61
2021	1,33	40,20	-36,56
2022	13,03	109,63	-91,85
2023	8,15	63,50	-116,23
<b>Total</b>	<b>67,89</b>	<b>394,33</b>	

## Les cessions

Des arbitrages, 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 présentés à votre Conseil de surveillance.

Ils concernent essentiellement des actifs non stratégiques du fait notamment de leur localisation, de leur taille unitaire faible, ou nécessitant d'importants travaux sans potentiel de loyers supplémentaires.

Cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit néanmoins être pragmatique et s'adapter au marché.

Dans un contexte de ralentissement des transactions immobilières et de baisse des prix, AEW a préféré limiter les ventes d'immeubles et attendre une période plus favorable pour réaliser des cessions.

Toutefois, le maintien de contacts d'opportunité a permis de finaliser la cession de deux actifs non stratégiques, pour un prix de vente de 8,15 M€, globalement plus de 2 fois supérieur au prix de revient et de 7 % aux dernières valeurs d'expertise (31 décembre 2022).

### Toulouse (31) - 2, bd de Strasbourg

Il s'agit de 882 m<sup>2</sup> de bureaux vacants, acquis en 1992. Prix de cession : 3 050 000 € (2 juin 2023).

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 1 538 925 €, soit +126 % par rapport au prix de revient comptable (1 219 592 €), après imputation d'honoraires et frais de cession de 91 965 €, d'une commission d'arbitrage de 76 250 € et d'un impôt sur les plus-values de 123 268 €.

### Boulogne-Billancourt (92) - 74, rue du Château

Il s'agit de 659 m<sup>2</sup> de bureaux loués, acquis en 1987, dans un immeuble qui nécessitait à terme de gros travaux. Prix de cession : 5 100 000 € (11/10/2023).

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 2 363 513 €, soit +101 % par rapport au prix de revient comptable (2 334 077 €), après imputation d'honoraires et frais de cession de 96 400 €, d'une commission d'arbitrage de 127 500 € et d'un impôt sur les plus-values de 178 510 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 3 902 438 € par rapport au prix de revient (+110 %), après imputation d'honoraires et frais de cession de 188 365 €, d'une commission d'arbitrage de 203 750 € et d'un impôt sur les plus-values de 301 778 €.

Au 31 décembre 2023, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 2 342 610 €, soit 0,83 € par part créée.

## Investissements

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, LAFFITTE PIERRE présentait un surinvestissement de 91 854 892 €.

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

Les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec la collecte réalisée et le recours éventuel aux possibilités d'emprunt autorisées par l'Assemblée Générale, ont abouti à la réalisation de deux acquisitions en indivision, poursuivant la diversification européenne et en typologie d'actifs de la SCPI, pour un montant total de près de 65 M€ actes en main.

### Espagne - 2 parcs commerciaux à Madrid et Alicante

LAFFITTE PIERRE a acquis fin juillet 2023, conjointement avec deux autres SCPI gérées par AEW, deux parcs commerciaux majeurs en Espagne, représentant une valeur globale de 129 M€, soit une quote-part de 63,5 M€ et un taux de rendement immobilier de 6,5 %.

Ils bénéficient de certifications « BREEAM » évaluant les performances environnementales qui reflètent les engagements ESG/ISR de ces SCPI.

#### Rivas Futura (Madrid)



Rivas Futura est le plus grand parc commercial de la région de Madrid et bénéficie d'une zone de chalandise de 1,1 million d'habitants couvrant le sud-est de Madrid qui connaît actuellement une expansion remarquable avec un total de 150 000 logements supplémentaires planifiés pour les 5 années à venir.

L'actif, noté BREEAM « Excellent », a été rénové en 2021 et offre à ses 25 utilisateurs, dont plusieurs enseignes internationales (Media Markt, Adidas, Puma, Maisons du Monde, Besson, Primaprix, Kiwoko...) une forte présence commerciale en raison de son emplacement stratégique tout au long de l'autoroute A3.

#### Vistahermosa (Alicante)



Vistahermosa est l'unique parc commercial urbain dominant de la métropole d'Alicante, situé entre le centre-ville et la Playa de Juan.

Le parc est certifié BREEAM « Very Good », avec une fréquentation annuelle de 7,3 millions de visiteurs. Vistahermosa propose une solide offre de loisirs, d'alimentation et d'équipement de la maison et dispose d'enseignes internationales comme locomotives (Leroy Merlin, Auchan et Media Markt).

Les deux parcs, qui totalisent 70 000 m<sup>2</sup>, sont loués à 99 % et offrent une très bonne diversification du risque avec un total de 43 locataires.

À l'acquisition, la notation ESG de Rivas Futura est de 45/100, avec un objectif à terme de 74/100, et celle de Vistahermosa est de 45/100, avec un objectif à terme de 77/100.

Les centres ont fait l'objet d'un audit énergétique et d'un audit environnemental. Un plan d'action énergétique a été défini, visant à réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économie d'énergie intégrées au plan de travaux seront réalisées progressivement.

Ainsi, plusieurs initiatives ESG additionnelles seront déployées avec la peinture en blanc de l'ensemble des toitures afin de réduire l'effet d'îlot de chaleur, l'installation de panneaux solaires sur les parkings, ainsi que l'installation d'un système de récupération des eaux de pluie.

Ces opérations permettent à LAFFITTE PIERRE d'étoffer sensiblement sa diversification européenne, avec une part de son patrimoine en zone euro qui passe de 4 % fin 2022 à 13 % fin 2023, et patrimoniale avec une part des murs de commerces qui passe de 16 % fin 2022 à 18 % fin 2023.

Rappelons que le transfert de propriété de l'immeuble Frankenquai sis à Hambourg (Allemagne), acquis en 2022 par la SCI PLACEMENT CILOGER 7 dans laquelle LAFFITTE PIERRE a une participation, a été effectif le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

## L'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	1 001 687 442	38 991 758	1 040 679 200
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-620 959	2 963 569	2 342 610
+ Divers	41 189 566	2 700 180	43 889 746
- Commissions de souscription	-103 520 410	-7 536 590	-111 057 000
- Achat d'immeubles	-600 953 750	-63 915 090	-664 868 840
- Titres de participations contrôlées	-446 448 593	-	-446 448 593
+ Vente d'immeubles	45 265 168	3 553 669	48 818 836
- Frais d'acquisition	-25 953 356	-1 132 960	-27 086 316
- Divers <sup>(1)</sup>	-2 500 000	-	-2 500 000
<b>= Sommes restant à investir</b>	<b>-91 854 892</b>	<b>-24 375 464</b>	<b>-116 230 356</b>

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

Compte tenu des arbitrages et des investissements réalisés en 2023, LAFFITTE PIERRE présente à la fin de l'exercice un surinvestissement 116 230 356 €.

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

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

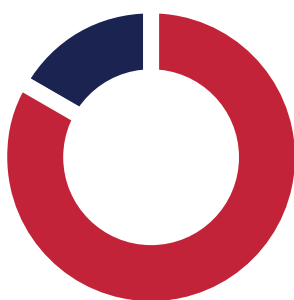
Au 31 décembre 2023, le montant tiré sur le crédit est de 117,5 M€, contre 90 M€ à la clôture de l'exercice 2022. Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 1 380 894 €. Le montant de la commission de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 548 502 €.

**Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division :**

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

l'actif brut (somme de la valeur de réalisation, des dettes et des autres engagements).

## Dettes et autres engagements



**83,45 %**  
Valeur de réalisation

**16,55 %**  
Emprunts bancaires

Au 31 décembre 2023, le ratio est de 16,55 %.

Il correspond, outre le tirage de 117,5 M€ auprès de la Banque Palatine, à des emprunts bancaires de 15 M€ dans la SCI CLARITY (immeuble de bureaux Clarity à Boulogne-Billancourt) et de 25 M€ dans la SCI PLACEMENT CILOGER 9 (Campus Paris Clichy), dans lesquelles LAFFITTE PIERRE détient une participation et pris en considération par transparence.

## Valeurs significatives du patrimoine

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

Les actifs d'Alicante (Vistahermosa - Espagne) et de Madrid (Rivas Futura - Espagne) détenus en direct ont été valorisés selon la méthode Capitalisation des revenus, exposée dans l'annexe aux comptes annuels.

Tous les autres actifs immobiliers de la SCPI détenus en direct ont été valorisés selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe, 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 actifs immobiliers détenus par les SCI MARVEINE, ÉLYSÉES CHÂLONS et CC NANCY 2 ont été valorisés selon les méthodes d'Actualisation des cash-flows (DCF)/Capitalisation des revenus, exposées dans l'annexe aux comptes annuels.
- Les actifs immobiliers détenus par les SCI PLACEMENT CILOGER 7 et TOUR PRISMA ont été valorisés selon la méthode d'Actualisation des cash-flows (DCF), exposée dans l'annexe aux comptes annuels.

Les actifs immobiliers détenus par les SCI BOULOGNE CLARITY, PLACEMENT CILOGER 9 et CC NANCY 1 ont été valorisés selon la méthode de Capitalisation des revenus, exposée dans l'annexe aux comptes annuels.

Les actifs immobiliers détenus par les SCI ROCK FORT et WII MONTREUIL ont été valorisés selon les méthodes Comparaison directe/Capitalisation des revenus, exposées dans l'annexe aux comptes annuels ;

- 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	616 050 003		
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	435 917 896		
Valeur comptable nette	1 051 967 899		
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	882 579 088		

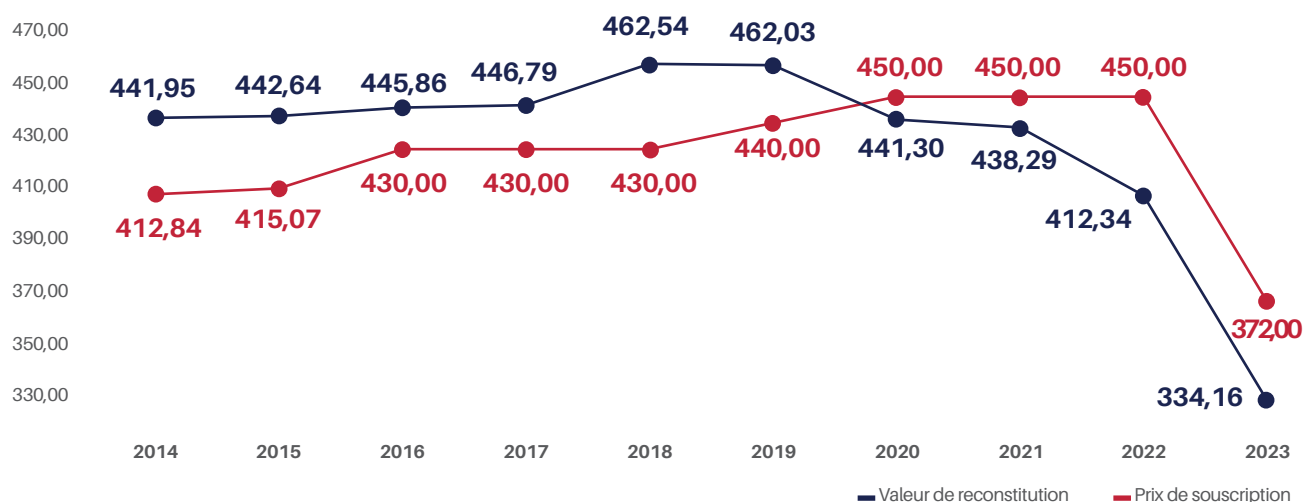
  

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	616 050 003	-	-
Provisions pour gros entretien	- 672 502	-	-
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	435 917 896	-	-
Autres éléments d'actifs	- 94 281 571	- 88 493 715	- 88 493 715
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	882 579 088	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	937 372 826
Commission de souscription théorique	-	-	93 492 708
<b>Total global</b>	<b>957 013 827</b>	<b>794 085 373</b>	<b>942 371 819</b>
Nombre de parts	2 820 105	2 820 105	2 820 105
<b>Total en euros ramené à une part</b>	<b>339,35</b>	<b>281,58</b>	<b>334,16</b>

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2023 (372,00 €) est supérieur de 11 % à la valeur de reconstitution par part (334,16 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2023 (335,09 €) est supérieure de 19 % à la valeur de réalisation par part (281,58 €).

## Évolution de la valeur de reconstitution et du prix acquéreur par part sur 10 ans (au 31/12)



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 2023

	Prix de revient au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2023 en euros	Variation expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2022 en euros	Variation hors droits 2023/2022 en %	Estimation hors droits au 31/12/2023 périmètre constant en euros	Estimation hors droits au 31/12/2022 périmètre constant en euros	Variation hors droits 2023/2022 périmètre constant en %
Bureaux	388 469 884	399 145 000	2,75	428 368 649	490 672 500	-18,65	399 145 000	483 062 500	-17,37
Commerces	132 883 279	116 541 702	-12,30	121 788 746	60 710 000	91,96	53 557 500	60 710 000	-11,78
Complexes hôteliers	65 983 907	71 809 100	8,83	76 773 213	81 065 665	-11,42	71 809 100	81 065 665	-11,42
Locaux d'activités	7 924 807	12 080 000	52,43	12 930 539	13 870 000	-12,91	12 080 000	13 870 000	-12,91
Résidences Services Seniors	20 788 128	19 100 000	-8,12	20 413 228	19 690 000	-3,00	19 100 000	19 690 000	-3,00
<b>Total Actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>616 050 004</b>	<b>618 675 802</b>	<b>0,43</b>	<b>660 274 375</b>	<b>666 008 165</b>	<b>-7,11</b>	<b>555 691 600</b>	<b>658 398 165</b>	<b>-15,60</b>
Bureaux France	236 673 104	146 253 545	-38,20	153 566 222	196 571 372	-25,60	146 253 545	196 571 372	-25,60
Commerces	125 375 831	59 562 973	-52,49	62 541 122	74 740 645	-20,31	59 562 973	74 740 645	-20,31
Bureaux Allemagne	73 868 960	58 086 768	-21,37	60 991 106	67 991 838	-14,57	58 086 768	67 991 838	-14,57
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>435 917 896</b>	<b>263 903 286</b>	<b>-39,46</b>	<b>277 098 450</b>	<b>339 303 855</b>	<b>-22,22</b>	<b>263 903 286</b>	<b>339 303 855</b>	<b>-22,22</b>
<b>Totaux</b>	<b>1 051 967 900</b>	<b>882 579 088</b>	<b>-16,1</b>	<b>937 372 826</b>	<b>1 005 312 020</b>	<b>-12,2</b>	<b>819 594 886</b>	<b>997 702 020</b>	<b>-17,9</b>

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

Au 31 décembre 2023, LAFFITTE PIERRE détient des immeubles en direct (66 % de la valeur vénale) et dix immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 34 % de la valeur vénale). Statutairement, les participations financières contrôlées ne sont pas limitées.

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

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

Ainsi, LAFFITTE PIERRE détient des participations à hauteur de :

- 25 % dans la Société Civile Immobilière « MARVEINE », comprenant le centre commercial Bonneveine à Marseille ;

- 8,40 % dans la Société Civile Immobilière « ÉLYSÉES CHÂLONS », comprenant 1 centre commercial à Châlons-en-Champagne ;
- 50 % dans les Sociétés Civiles Immobilières « CC NANCY I » et « CC NANCY II », détenant 75 % de la surface du centre commercial Saint-Sébastien à Nancy (54) ;
- 100 % dans la Société Civile Immobilière « ROCK FORT », comprenant un immeuble de bureaux à Issy-les-Moulineaux ;
- 23,06 % dans la Société Civile Immobilière « TOUR PRISMA », comprenant une tour de bureaux à La Défense ;
- 100 % dans la Société Civile Immobilière « WII MONTREUIL », comprenant 1 immeuble de bureaux à Montreuil ;
- 50 % dans la Société Civile Immobilière « BOULOGNE CLARITY », comprenant 1 immeuble de bureaux à Boulogne-Billancourt ;
- 33,62 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 7 », détenant des immeubles de bureaux en Allemagne : 2 à Cologne, 1 à Brême et 1 à Hambourg (transfert de propriété effectif le 1<sup>er</sup> janvier 2023) ;
- 50 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 9 », comprenant le campus « Paris Clichy » à Clichy.

	SCI MARVEINE	SCI ÉLYSÉES CHÂLONS	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II	ROCK FORT	SC TOUR PRISMA	SCI WII MONTREUIL	SCI BOULOGNE CLARITY	PLACEMENT CILOGER 7	PLACEMENT CILOGER 9	TOTAUX
Année d'acquisition	2016	2016	2017	2017	2018	2018	2020	2020	2020	2022	
Pourcentage de détention	25 %	8,40 %	50 %	50 %	100 %	23,06 %	100 %	50 %	33,62 %	50 %	
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	Montreuil	Boulogne-Billancourt	Allemagne	Clichy	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	
Surface en m <sup>2</sup>	2 560	2 888	8 008	3 585	7 072	5 381	4 648	3 782	14 710	7 040	59 674
Coûts d'acquisition	31 970 235	5 447 940	75 885 603	12 072 053	60 767 011	49 183 016	37 253 077	38 470 000	73 868 960	51 000 000	435 917 896
Dettes levées (100 %)	0	0	0	0	0	0	0	30 000 000	0	50 000 000	80 000 000
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	16 600 000	3 922 800	35 549 999	7 299 488	40 899 997	24 946 111	25 269 959	36 050 000	56 183 142	57 600 000	304 321 495
Actif net réévalué	13 761 387	3 899 000	34 593 834	7 308 753	41 079 721	25 546 034	25 487 435	21 182 768	58 086 768	32 957 587	263 903 286

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 baisse de 12,2 % (-122,7 M€).

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement, pour les actifs détenus **directement**, une baisse annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions et investissements de l'exercice) de 16 %. La baisse est de 17 % pour les bureaux, de 13 % pour les locaux d'activités, de 12 % pour les commerces, de 11 % pour les hôtels et de 3 % pour les résidences services seniors.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) diminue de 22 % à périmètre constant.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 882,6 M€, en baisse de 18 % à périmètre constant.

Au 31 décembre 2023, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement inférieures de 15 % et 10 % à leur prix de revient.

## Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 11 actifs sur 75 représentent 43 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 2 actifs représentent chacun 6 % de la valeur globale du patrimoine ;
- 4 actifs représentent chacun 4 % de la valeur globale du patrimoine (seul Clarity est monolocataire) ;
- 5 actifs représentent chacun 3 % de la valeur globale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à plusieurs locataires.



**6 %**

30/32,  
rue Henri Barbusse  
Clichy (92)

**6 %**

"Le Gaïa"  
1, rue Victor Basch  
Massy (91)

**4 %**

"SCI Rock Fort"  
12, Rouget de l'Isle  
Issy-les-Moulineaux (92)

**4 %**

"Clarity" 221 bis,  
boulevard Jean-Jaurès  
Boulogne-Billancourt (92)

**4 %**

"Nancy 1"  
Place Charles III  
rue des Ponts Nancy (54)

**4 %**

Rivas Futura  
C. Isaac Peral 28521  
Rivas-Vaciamadrid  
(Espagne)

**3 %**

161-171,  
boulevard René Cassin  
Nice (06)

**3 %**

Vistahermosa  
Av. de Antonio Ramos  
Carratalá, 56-60 Alicante  
(Espagne)

**3 %**

40, rue Fanfan la Tulipe  
Boulogne-Billancourt (92)

**3 %**

"WII Montreuil"  
38, rue de la République  
Montreuil (93)

**3 %**

Tour Prisma  
La Défense (92)

**57 %**

Autres immeubles

## La gestion immobilière

L'activité locative est restée très active avec près de 9 500 m<sup>2</sup> (4 % de la surface) qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, le taux d'occupation financier se maintient proche de 89 % en fin d'année.

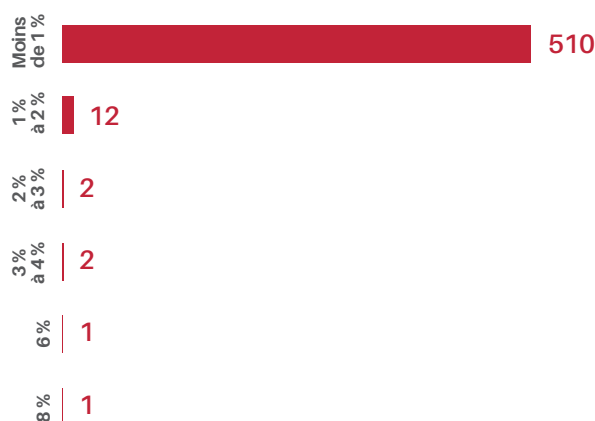
Les gérants d'AEW mènent de multiples actions de gestion d'actifs pour faire face à ces impacts et conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 49 471 966 €, contre 46 846 986€ l'exercice précédent, en progression de +2,6 M€ (+6 %).

Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont augmenté de 1,8 M€ (+5 %) et les produits des SCI détenues ont progressé de 6 % (+0,8 M€), compte tenu notamment des investissements réalisés au 2<sup>e</sup> semestre 2022 en Allemagne (Cologne et Hambourg) et au cours de l'année 2023 en Espagne (Madrid et Alicante).

## Division des risques locatifs

Répartition des risques locatifs en pourcentage du montant des loyers HT facturés

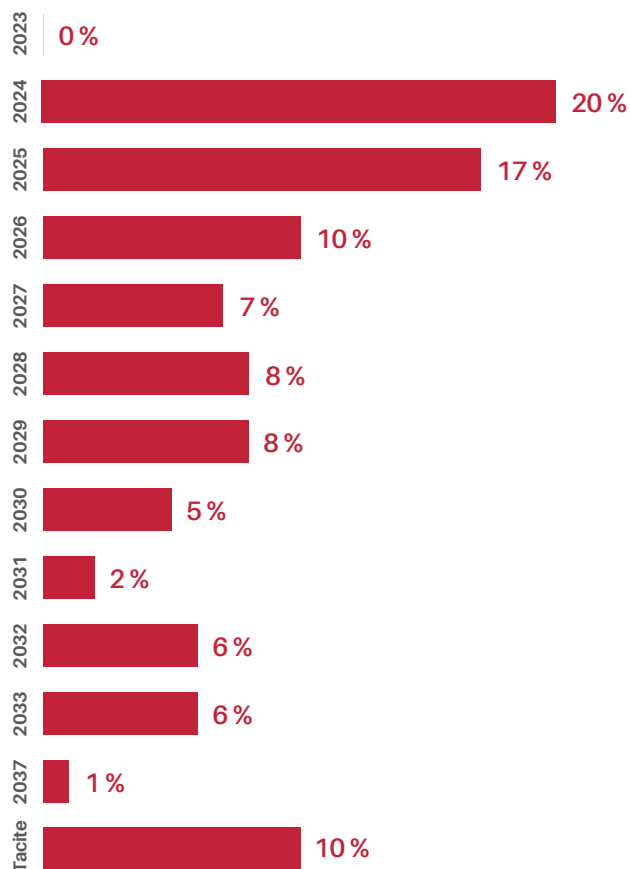


Au 31 décembre 2023, LAFFITTE PIERRE compte 528 baux (479 en 2022).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 510 locataires représentent chacun moins de 1 % de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Les 10 baux les plus importants représentent globalement 31 % des loyers. Le principal locataire représente 8 % des loyers sur un bail.

## Pourcentage des loyers aux prochaines échéances

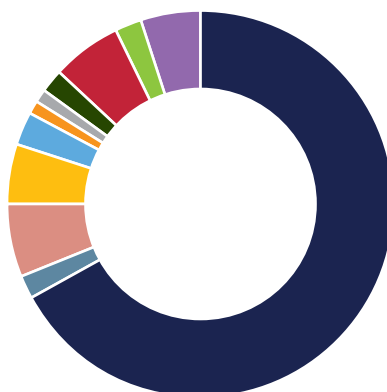
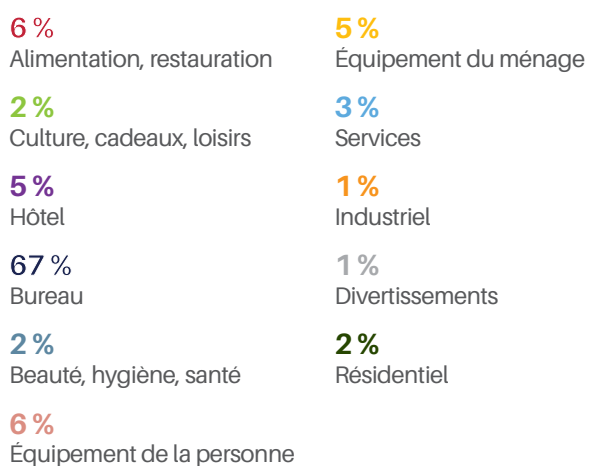


Au 31 décembre 2023 :

- 10 % des loyers en cours sont relatifs à des baux en tacite reconduction ;
- 47 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2024 et 2026 ;
- 23 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2027 et 2029 ;
- 20 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2030 et au-delà.



## Répartition des loyers en fonction de l'activité principale



Les trois quarts des loyers sont issus de bureaux et du secteur alimentaire.

## Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI LAFFITTE PIERRE s'établit à 88,70 % pour le quatrième trimestre 2023, en augmentation par rapport au quatrième trimestre 2022 (87,58 %).

Le taux d'occupation financier moyen 2023 ressort à 87,90 %, en diminution par rapport à 2022 (89,75 %).

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 augmentation à la fin de l'exercice, à 85,90 %, contre 83,74 % en début d'année.

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 84,90 % (87,41 % en 2022).

Les taux d'encaissement des loyers des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2023, calculés mi-janvier 2024, s'établissent respectivement à 113,7 % et 86,4 %.

## Décomposition des taux d'occupation financiers

1<sup>er</sup> trimestre 2023

**83,77 %**

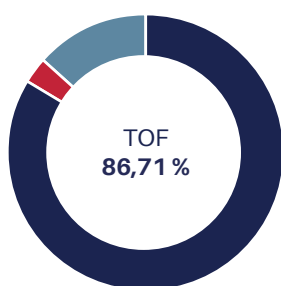
Locaux occupés

**2,94 %**

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

**13,29 %**

Vacance



3<sup>e</sup> trimestre 2023

**85,07 %**

Locaux occupés

**2,57 %**

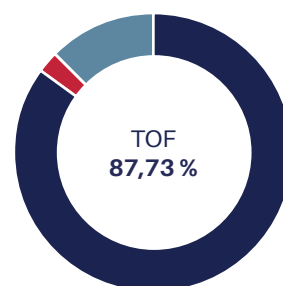
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

**0,09 %**

Vacants sous promesse de vente ou vendus

**12,27 %**

Vacance



2<sup>e</sup> trimestre 2023

**84,86 %**

Locaux occupés

**1,72 %**

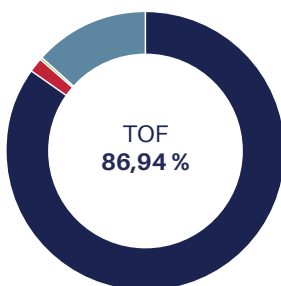
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

**0,36 %**

Vacants sous promesse de vente ou vendus

**13,06 %**

Vacance



4<sup>e</sup> trimestre 2023

**85,14 %**

Locaux occupés

**3,55 %**

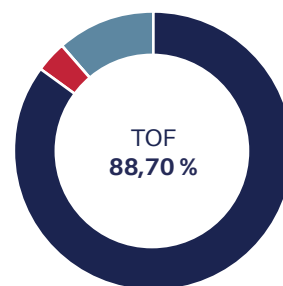
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

**0,01 %**

Vacants sous promesse de vente ou vendus

**11,30 %**

Vacance



## Décomposition du TOF de l'année 2023

**85,06 %**

Locaux occupés

**12,10 %**

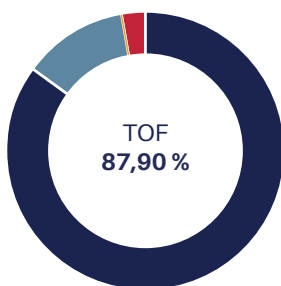
Loyers potentiels

**2,73 %**

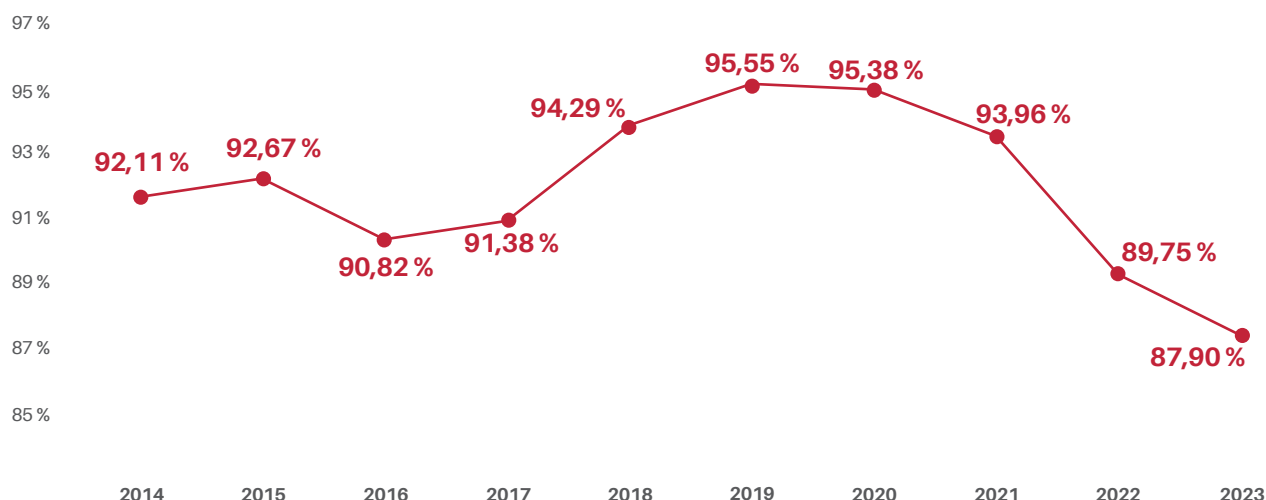
Franchises, remises

**0,11 %**

Loyers potentiels sous promesse



## Évolution des taux d'occupation financiers<sup>(\*)</sup> moyens annuels



<sup>(\*)</sup> Taux d'occupation moyen de l'année calculé selon la méthodologie ASPIM 2021.

### Locations et libérations

Durant l'exercice, les acquisitions et cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 261 520 m<sup>2</sup>, contre 222 589 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2022 (+17 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 24 %.

L'activité locative de l'année 2023 fait ressortir un solde positif de 688 m<sup>2</sup> entre les libérations (6 326 m<sup>2</sup>) et les relocations (7 014 m<sup>2</sup>).

Ce sont près de 9 500 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 7 014 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 795 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 1 734 m<sup>2</sup> de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, 55 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 6 326 m<sup>2</sup> pour un total de loyers de 1,70 M€.

Les libérations sont concentrées en loyers pour 80 % sur 3 immeubles de bureaux à Bordeaux (1) et Lyon (2) et les centres commerciaux de Nancy et Marseille.

Parallèlement, 44 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 7 014 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 1,63 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers pour 50 % sur 2 immeubles de bureaux à Bordeaux et Neuilly-sur-Seine et sur le centre commercial de Nancy.

Par ailleurs, 8 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 795 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 0,30 M€.

Les renouvellements sont concentrés en loyers pour 91 % sur un immeuble de bureaux à Rueil-Malmaison et les centres commerciaux de Nancy et Marseille.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2023 s'établissent à 36 881 m<sup>2</sup>, en augmentation de 2 % par rapport à l'année précédente (36 198 m<sup>2</sup>).

Elles représentent une valeur locative de marché de 7,93 M€, contre 7,69 M€ en 2022 et 5,11 M€ en 2021.

Ces surfaces sont concentrées sur huit lignes qui représentent près de 60 % de la vacance : la résidence Hôtelière à Marseille (4 941 m<sup>2</sup>), les immeubles de bureaux à Colomiers (4 125 m<sup>2</sup>), Cachan (2 473 m<sup>2</sup>), La Défense (2 065 m<sup>2</sup>), Saint-Priest (2 036 m<sup>2</sup>), les commerces à Nancy (2 242 m<sup>2</sup>), Reims (1 735 m<sup>2</sup>) et les locaux d'activité à Issy-les-Moulineaux (1 721 m<sup>2</sup>).

### Travaux

Au cours de l'année 2023, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant de 1,20 M€.

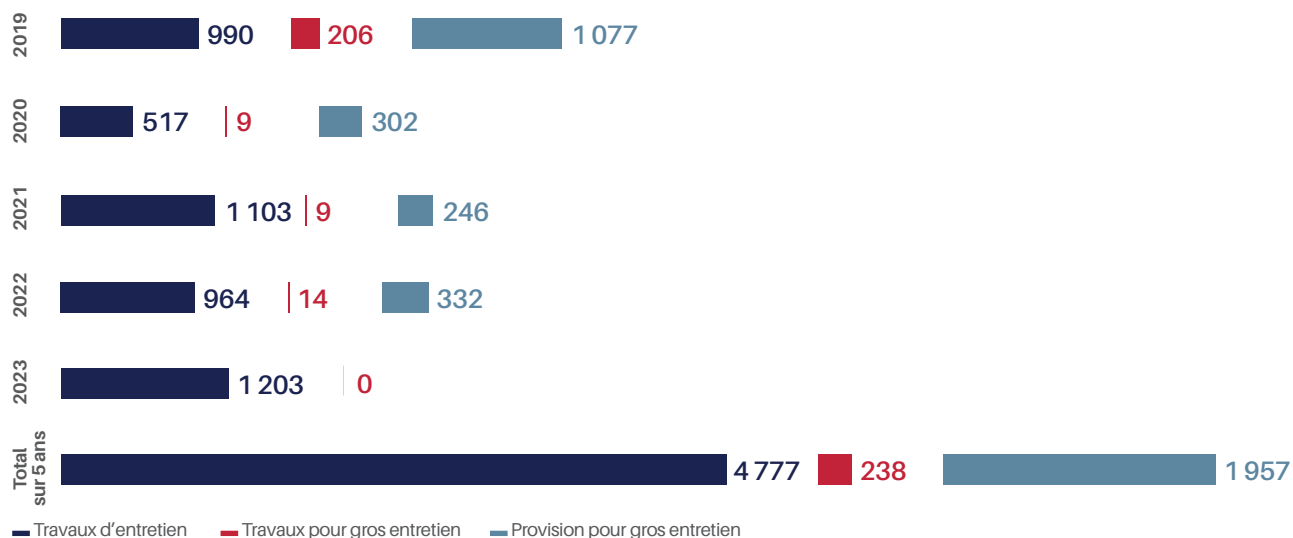
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 1 202 832 € en 2023 (963 897 € en 2022). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 955 k€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, aucune dotation aux provisions pour gros entretien n'a été enregistrée sur l'exercice (332 338 € en 2022). Une reprise sur provision a toutefois été passée pour 624 k€. La provision représente au 31 décembre 2023 un montant total de 672 502 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2023, aucune charge de travaux de gros entretien n'a été engagée (13 747 € en 2022). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 48 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 2023 ressort à 0,587 M€ (1,297 M€ en 2022).

Les principaux travaux immobilisables engagés concernent :

- Levallois, Anatole France : remplacement du système de Chauffage/Ventilation/Climatisation pour 282 300 € ;
- Lyon – Le Bonnel : modernisation des ascenseurs pour 134 300 € ;
- Paris – Hauteville : remplacement des menuiseries extérieures pour 90 000 € ;
- Bordeaux – Plaza 2 : étude de remplacement de la climatisation pour 80 700 €.

## Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 1 719 598 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 442 608 €, le solde net de l'exercice 2023 est une charge de 1 276 990 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2023 s'élève à 4 029 471 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 3,59 % des loyers facturés (0,13 % au 31 décembre 2022 et -4,36 % au 31 décembre 2021).

Les principaux contentieux, qui concernent 5 locataires, représentent 0,89 M€.



## LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat de LAFFITTE PIERRE est en hausse sensible de 3,4 M€ (+9 %) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 41 055 595 €. Les loyers et les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 6 % (+2,6 M€), compte tenu notamment des investissements réalisés fin 2022 et durant l'exercice, et une reprise sur provision pour gros entretien a eu un impact positif sur le résultat de +624 k€.**

**Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2023, le montant distribué de l'année s'élève à 16,10 € par part. Il intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 0,50 € sur la réserve de plus-values. Le report à nouveau (réserves) est de 2,92 € par part et représente, en fin d'exercice, 2,2 mois de distribution courante. Le taux de distribution 2023 s'établit à 3,62 %.**

Le résultat de l'année s'élève à 41 055 595 € en progression sensible de 9 % (+3,4 M€) par rapport à l'exercice précédent. Les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 780 k€ compte tenu des investissements en Allemagne réalisés lors de l'exercice 2022. Les loyers sur les immeubles détenus en direct sont également en hausse de 1,8 M€ (+5 %) compte tenu des nouveaux investissements en Espagne productifs de loyers durant l'exercice. De plus, conformément au plan de travaux de gros entretien, une reprise sur provision a été opérée et a eu un impact positif sur le résultat de +624 k€.

Parallèlement, dans un contexte de taux qui sont redevenus nettement positifs, les revenus financiers, inexistantes entre les années 2017 et 2021, s'élèvent à 906 537 € (209 798 € en 2022), dégagant un résultat financier avec un différentiel positif de 472 k€ par rapport à 2022.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été porté à 3,90 € pour les quatre trimestres, (contre 3,60 € pour les trois premiers trimestres 2022 et 3,90 € pour le dernier).

Par ailleurs, au titre du deuxième trimestre un prélèvement de 0,50 € par part sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant.

Au total, le montant distribué en 2023, pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 15,60 € par part ;
  - et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 0,50 € (3 % du montant distribué) ;
- soit un montant total distribué de 16,10 € par part (17,70 € en 2022, intégrant une distribution de plus-value de 3,00 €). La distribution du résultat courant 2023, soit 15,60 €, est nettement supérieure à celle de 2022 (14,7 €), 2021 (14,40 €) et 2020 (14,64 €).

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

- de 381 904 € au titre des impôts sur les revenus fonciers étrangers ;
- de 301 778 € au titre de l'impôt sur les plus-values immobilières constaté lors des cessions d'actifs.

Le dividende brut retraité de ces impôts est donc de 16,28 € par part.

Le revenu courant distribué (15,60 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 14,81 €.

Le report à nouveau a donc été sollicité pour un montant de 0,79 € par part (5 % du revenu courant distribué), soit au total 2 178 906 €.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 29 juin 2023, un prélèvement de 3,70 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice (soit au total 346 886 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2022. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Ainsi, au 31 décembre 2023, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 8 245 587 €, soit 2,92 € par part.

Il représente à cette date une réserve de 2,2 mois de distribution courante (2,8 mois à la fin de l'année 2022) qui permet à LAFFITTE PIERRE, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

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

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

Le taux de distribution 2023 de LAFFITTE PIERRE s'établit à 3,62 % (4,00 % en 2022), du fait de la baisse du montant distribué.

À l'échelon national, le taux de distribution calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux s'établit à 4,10 %.



## Composition du taux de distribution

### Taux de distribution 3,62 %



- Distribution sur résultat courant
- Distribution de plus-value
- Distribution de report à nouveau
- Impôts acquittés pour le compte de l'associé

Concernant l'imposition des revenus fonciers perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés.

Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2023 sur la base de la valeur de retrait, la performance de LAFFITTE PIERRE est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 2,72 % et 5,71 % pour des périodes de respectivement 10 ans et 15 ans.

### 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
2019	430,00	17,50	17,50	434,22	4,07 %	4,46
2020	440,00	15,64	15,64	447,97	3,55 %	3,20
2021	450,00	15,90	15,90	450,00	3,53 %	4,22
2022	450,00	17,70	18,00	450,00	4,00 %	3,70
<b>2023</b>	<b>450,00</b>	<b>16,10</b>	<b>16,28</b>	<b>415,99</b>	<b>3,62 %</b>	<b>2,92</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 pondérée 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

**En 2023, les capitaux collectés de LAFFITTE PIERRE ont augmenté de 4 %, représentant un montant de souscriptions net de 39 M€, en baisse de 0,8 % par rapport à 2022. Au 31 décembre 2023, le capital social est de 648,6 M€, pour un plafond statutaire fixé à 800 M€. Dans un contexte de ralentissement brutal des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs et d'un ajustement concomitant des valorisations, le prix de souscription a été repositionné de 450 € à 372 € à compter du 2 octobre 2023.**

Sur l'exercice 2023, 159 162 parts ont été souscrites par 1 574 associés, soit une collecte brute de 66 210 512 € (+3 % par rapport à l'exercice précédent).

Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats, qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Ainsi, compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette, réalisée uniquement sur les cinq premiers mois de l'année, se monte à 38 991 758 €, pour 93 753 parts nouvelles, inférieure de 0,8 % à la collecte de 2022.

Au 31 décembre 2023, le capital social de la SCPI est de 648 624 150 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €.

Le capital est réparti entre 22 220 associés et est détenu à hauteur de 64 % par des personnes physiques et de 36 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 30 %.

Le plus gros porteur de parts détient 4,79 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 43 000 € (129 parts) au prix de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2023, les capitaux collectés s'élèvent à 1 073 785 908 €, en augmentation de 4 % par rapport au début de l'exercice.

Au cours des trois derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 9 %.

Une baisse de la valorisation de certains des actifs de la SCPI liée au contexte de marché ayant été constatée lors d'expertises indépendantes diligentées au 30 juin 2023, conformément à une recommandation de l'Autorité des marchés financiers, AEW a été amenée à repositionner le prix de souscription de 450,00 € à 412,00 € à compter du 1<sup>er</sup> mars 2023, puis à 372,00 € à compter du 2 octobre 2023.

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 31/12/2019	Société ouverte	2 473 409	568 884 070	921 313 350
Au 31/12/2020	Société ouverte	2 616 688	601 838 240	985 445 350
Au 31/12/2021	Société ouverte	2 638 963	606 961 490	995 469 100
Au 31/12/2022	Société ouverte	2 726 352	627 060 960	1 034 794 150
<b>Au 31/12/2023</b>	<b>Société ouverte</b>	<b>2 820 105</b>	<b>648 624 150</b>	<b>1 073 785 908</b>

## L'évolution du capital

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

• **Capital initial** : 762 397,54 €

• **Nominal de la part** : 230,00 €

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions <sup>(1)</sup>	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 <sup>(2)</sup>
2019	568 884 070	121 470 340	2 473 409	16 170	13 647 691	440,00
2020	601 838 240	64 132 000	2 616 688	18 025	8 045 259	450,00
2021	606 961 490	10 023 750	2 638 963	19 626	6 633 949	450,00
2022	627 060 960	39 325 050	2 726 352	21 179	6 359 430	450,00
<b>2023</b>	<b>648 624 150</b>	<b>38 991 758</b>	<b>2 820 105</b>	<b>22 220</b>	<b>6 568 745</b>	<b>372,00</b>

(1) Diminué des retraits réalisés.

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

## L'activité du marché secondaire

**En 2023, 65 409 parts détenues par 660 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 27 218 754 € en valeur de souscription.**

**Au 31 décembre 2023, le nombre de parts en attente de retrait représente 37,9 M€ en valeur de souscription.**

Au 31 décembre 2023, 101 904 parts sont en attente de retrait, soit 3,6 % de la capitalisation (2,4 % de la capitalisation au niveau national) et 37,9 M€ en valeur de souscription.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2023, de 2,40 % (2,09 % en 2022).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 2,32 % (2,02 % à fin 2022).

## L'évolution des conditions de cessions ou de retrait

En euros	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de retrait en suspens	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions en € HT
2019	95 012	4,33%	-	21 476
2020	41 714	1,69%	-	20 462
2021	126 376	4,83%	-	22 704
2022	55 115	2,09%	-	23 399
<b>2023</b>	<b>65 409</b>	<b>2,40%</b>	<b>101 904</b>	<b>32 304</b>

## 02 - COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

### LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en €)

État du patrimoine	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2023	Valeurs bilantielles 31/12/2022	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2022
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	612 450 765	618 675 802	551 128 757	666 008 165
Immobilisations en cours	3 599 238	-	4 559 825	-
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Gros entretien	-672 502	-	-1 296 764	-
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	435 917 896	263 903 286	435 917 896	339 303 855
<b>Total I : Placements immobiliers</b>	<b>1 051 295 397</b>	<b>882 579 088</b>	<b>990 309 714</b>	<b>1 005 312 020</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	13 030 625	13 030 625	13 033 504	13 033 504
<b>Total II : Immobilisations financières</b>	<b>13 030 625</b>	<b>13 030 625</b>	<b>13 033 504</b>	<b>13 033 504</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
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	9 676 167	9 676 167	6 731 467	6 731 467
Autres créances	32 678 154	32 678 154	33 620 359	33 620 359
Provisions pour dépréciation des créances	-4 029 471	-4 029 471	-2 752 481	-2 752 481
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	20 713 439	20 724 490	20 021 553	20 021 553
Autres disponibilités	8 109 527	8 109 527	7 618 499	7 618 499
<b>Total III</b>	<b>67 148 523</b>	<b>67 159 574</b>	<b>65 240 104</b>	<b>65 240 104</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
Provisions générales pour risques et charges	-204 961	-204 961	-125 407	-125 407
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-125 945 830	-125 945 830	-97 319 595	-97 319 595
Dettes d'exploitation	-25 782 574	-25 782 574	-25 368 061	-25 368 061
Dettes diverses	-23 884 411	-23 884 411	-24 535 090	-24 535 090
<b>Total IV</b>	<b>-175 817 776</b>	<b>-175 817 776</b>	<b>-147 348 152</b>	<b>-147 348 152</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	70 774	70 774	86 216	86 216
Produits constatés d'avance	0	0	-182 580	-182 580
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	1 286 283	7 063 088	1 721 083	11 324 765
<b>Total V</b>	<b>1 357 058</b>	<b>7 133 862</b>	<b>1 624 720</b>	<b>11 228 401</b>
<b>Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)</b>	<b>957 013 827</b>	<b>-</b>	<b>922 859 890</b>	<b>-</b>
<b>Valeur estimée du patrimoine <sup>(2)</sup></b>	<b>-</b>	<b>794 085 373</b>	<b>-</b>	<b>947 465 877</b>

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

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

## Variation des capitaux propres au 31 décembre 2023 (en €)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2022	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture 2023
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	627 060 960	-	21 563 190	648 624 150
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	407 733 190	-	17 428 568	425 161 758
Primes d'émission en cours de souscription	0	-	0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-121 390 908	-	-5 969 370	-127 360 278
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>				
	-620 959	-	2 963 569	2 342 610
<b>Report à nouveau</b>	11 499 676	-1 422 069	346 886	10 424 493
<b>Résultat de l'exercice</b>	37 645 754	-37 645 754	41 055 595	41 055 595
<b>Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup></b>	-39 067 822	39 067 822	-43 234 502	-43 234 502
<b>Total général</b>	<b>922 859 890</b>	<b>0</b>	<b>34 153 937</b>	<b>957 013 827</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2024.



## Le compte de résultat au 31 décembre 2023 (en €)

Compte de résultat	Exercice 2023 31/12/2023	Exercice 2022 31/12/2022
<b>Produits immobiliers</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	35 613 105	33 768 483
Charges facturées	7 551 941	8 074 281
Produit des participations contrôlées	13 858 861	13 078 503
Produits annexes	38 263	57 567
Reprises de provisions pour gros entretien	624 262	19 500
Reprises de provisions pour créances douteuses	442 608	748 994
<b>Total I : Produits immobiliers</b>	<b>58 129 041</b>	<b>55 747 328</b>
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-7 551 941	-8 074 281
Travaux de gros entretien	-	-13 747
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-1 202 832	-963 897
Dotations aux provisions pour gros entretien	-	-332 338
Autres charges immobilières	-1 465 618	-2 819 801
Dépréciation des créances douteuses	-1 719 598	-758 736
<b>Total II : Charges immobilières</b>	<b>-11 939 989</b>	<b>-12 962 801</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>46 189 051</b>	<b>42 784 527</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	-	81 290
Transferts de charges d'exploitation	8 093 820	6 685 055
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>8 093 820</b>	<b>6 766 345</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la Société de gestion	-10 053 441	-9 776 147
Charges d'exploitation de la Société	-2 237 014	-735 380
Diverses charges d'exploitation	-43 004	-80 352
Dotations aux provisions d'exploitation	-79 555	-27 200
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>-12 413 014</b>	<b>-10 619 078</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-4 319 194</b>	<b>-3 852 733</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits d'intérêts des comptes courants	208 597	208 597
Autres produits financiers	906 537	209 798
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>1 115 134</b>	<b>418 395</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-1 494 596	-1 704 381
Autres charges financières	-434 800	-55
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>-1 929 396</b>	<b>-1 704 436</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>-814 263</b>	<b>-1 286 041</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	-	-
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	-	-
<b>Charges exceptionnelles</b>	-	-
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	-	-
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	-	-
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>41 055 595</b>	<b>37 645 754</b>

# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

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

## Informations sur les règles générales d'évaluation

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

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

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

### 1 - Faits significatifs

Au cours de l'exercice 2023, deux cessions d'actifs ont été réalisées :

- un actif situé à Toulouse cédé pour un prix de vente de 3 050 k€ et ayant généré une plus-value brute de 1 830 k€ ;
- un actif situé à Boulogne cédé pour un prix de vente de 5 100 k€ et ayant dégagé une plus-value brute de 2 766 k€.

Au cours de l'exercice 2023, LAFFITTE PIERRE a acquis 2 actifs situés en Espagne en indivision pour 63 561 k€.

L'investissement en-cours de construction 31 décembre 2023 est égal à 0.

Les souscriptions au capital variable de la SCPI LAFFITTE PIERRE se sont élevées à 66 211 k€ (prime d'émission incluse) pour 27 219 k€ de retraits, soit une augmentation nette du capital de 38 992 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 6 568 745 € HT, constatés dans les comptes de l'exercice 2023.

### 2 - Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

#### a) La valeur vénale des immeubles locatifs

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société Jones Lang Lasalle Expertises nommée en qualité

d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 30 juin 2022 pour 5 ans. Au titre de l'exercice écoulé, JONES LANG LASALLE EXPERTISES a procédé à la détermination des valeurs vénales des actifs détenus.

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

- méthode dite « par comparaison » : elle est réalisée en affectant un prix au 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. À l'échéance du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

#### b) La valorisation des titres de participations détenues

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

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

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

#### c) La valeur estimée des autres actifs et passifs

Conformément à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, la valeur des autres actifs et passifs figurant dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine tiennent compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers. En l'espèce, la valeur de marché des CAP de taux contractés par votre SCPI et la prime de CAP étalée sur la durée de l'emprunt ont été retraitées des Autres comptes de régularisation en 2023.

#### **d) Les modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE)**

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

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

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

#### **e) 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

### **3 - Informations diverses**

#### **ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023**

##### **Placements immobiliers**

##### Immobilisations locatives

##### **Terrains et constructions**

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

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

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

##### **Agencements et installations**

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

##### **Immobilisations en cours**

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



## Titres financiers contrôlés

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

### Immobilisations financières

#### Avances en compte courant et créances rattachées aux titres financiers contrôlés

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

## Autres actifs et passifs d'exploitation

### Actifs d'exploitation

#### Immobilisations financières autres que les titres de participation

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

### Créances

Les créances comprennent :

- déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non-recouvrement à partir du montant HT de la créance, sous déduction du dépôt de garantie ;
- des créances sur l'État ;
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndics de copropriété ;
- des créances sur cessions d'immeubles.

### Valeurs de placement et disponibilités

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

## Passifs d'exploitation

### Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives. Elles sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

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

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

### Dettes financières

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

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

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

Cette ligne de crédit est couverte par un CAP de taux. La prime de CAP payée à la souscription est étalée sur la durée de l'emprunt. Le montant restant à étaler au 31 décembre 2023 s'élève à 1 286 283 €.

### Dettes d'exploitation

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

### Dettes diverses

Figurent dans ce poste, les charges à payer et provisions à verser aux syndics ainsi que le dividende du 4<sup>e</sup> trimestre 2023 versé début 2024.

## Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

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

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

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

Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés par les commissions de souscription sur les augmentations du capital, les frais d'acquisition des immeubles et le prélèvement de 3,70 € par part nette souscrite en 2023 afin de permettre le maintien du niveau de report à nouveau unitaire existant au 31 décembre 2022 (résolution 3 de l'AG du 29 juin 2023).

**Plus et moins-values sur cessions d'immeubles locatifs et de participations** : conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de 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 :

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

• VI = valeur investissement

• VB = valeur brute (hors immobilisations en cours)

• VE = valeur expertise

## COMPTE DE RÉSULTAT

### Produits de l'activité immobilière

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

## Produits d'exploitation

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

## Produits financiers

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

## Charges immobilières

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

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

## Charges d'exploitation

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

- les honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la Société de gestion perçoit 8.70 % HT sur le montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers encaissés (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales) ;
- la commission de souscription ;
- la commission d'arbitrage.

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

## Charges financières

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

## Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 9 375,35 € sur l'exercice 2023.

## Événements post-clôture

Au 31 décembre 2023, le ratio de couverture hypothécaire n'est pas respecté pour la SCPI LAFFITTE PIERRE. Des actifs complémentaires sont actuellement proposés pour permettre de respecter ce ratio.



## Immobilisations locatives au 31 décembre 2023 (en €)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	539 807 170	63 672 156	3 445 348	600 033 978
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	11 321 587	1 497 782	402 582	12 416 787
Immobilisations en cours	4 559 825	1 063 669	2 024 256	3 599 238
<b>Total</b>	<b>555 688 582</b>	<b>66 233 607</b>	<b>5 872 185</b>	<b>616 050 003</b>

## Actifs immobilisés au 31 décembre 2023 (en €)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations financières	707	-	-	707
Dépôts et cautionnements versés	707	0	0	707
<b>Total</b>	<b>707</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>707</b>

## Ventilation des immeubles en cours 2023 (en €)

Ventilation par nature (valeur brute)	Début d'exercice 2023	Acquisitions	Cessions	Fin de l'exercice 2023
Autres	4 559 825	1 063 669	2 024 256	3 599 238
<b>Total</b>	<b>4 559 825</b>	<b>1 063 669</b>	<b>2 024 256</b>	<b>3 599 238</b>

## Immobilisations financières contrôlées - clôture au 31 décembre 2023 (en €)

En euros	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>Immeubles</b>	417 070 939	304 321 495	417 070 939	356 092 263
<b>Dettes</b>	-	-	-	-
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	18 846 957	-40 418 209	18 846 957	-16 788 408
<b>Total général</b>	<b>435 917 896</b>	<b>263 903 286</b>	<b>435 917 896</b>	<b>339 303 855</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

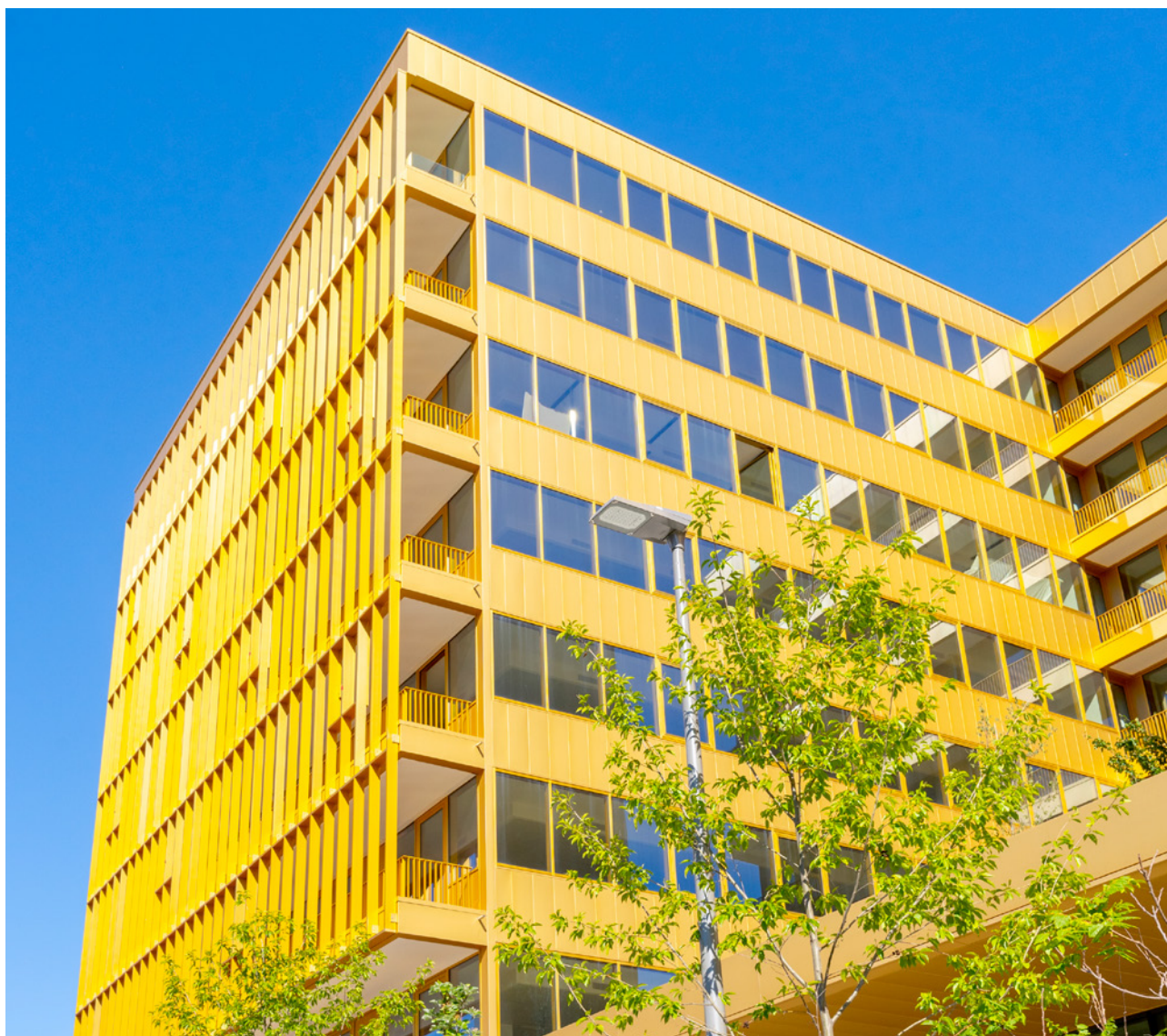
LAFFITTE PIERRE détient 7 830 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 7.

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

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

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

	SCI MARVEINE	SCI ÉLYSÉES CHÂLONS	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II	ROCK FORT	SC TOUR PRISMA	SCI WII MONTREUIL	SCI BOULOGNE CLARITY	PLACEMENT CILOGER 7	PLACEMENT CILOGER 9
Année d'acquisition	2016	2016	2017	2017	2018	2018	2020	2020	2020	2022
Pourcentage de détention	25 %	8,40 %	50 %	50 %	100 %	23,06 %	100 %	50 %	33,62 %	50 %
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	Montreuil	Boulogne-Billancourt	Allemagne	Clichy
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux
Prix d'acquisition des titres	31 970 235	5 447 940	75 885 603	12 072 053	60 767 011	49 183 016	37 253 077	38 470 000	73 868 960	51 000 000
Compte courant	10 286 730	143 966	1 600 000	1 000 000	0	0	0	0	0	0
Droits d'enregistrement	0	0	1 971 683	19 644	1 947 640	1 520 050	820 221	0	0	0
Coûts d'acquisition QP SCPI	42 256 965	5 591 906	79 457 287	13 091 697	62 714 651	50 703 066	38 076 324	38 470 000	73 868 960	51 000 000
Actif net réévalué	13 761 387	3 899 000	34 593 834	7 308 753	41 079 721	25 546 034	25 487 435	21 182 768	58 086 768	32 957 587



## Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2023

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

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

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>	Surface totale en m²
Paris	75008	32, avenue Georges V	P	183
Paris	75008	91, rue de Miromesnil	P	670
Paris	75009	20 bis, rue Lafayette	P	1 482
Paris	75010	68, rue d'Hauteville	P	1 579
Paris	75010	5, rue Alexandre Parodi	P	1 266
Paris	75013	6/8, rue Eugène Oudiné	P	1 963
Paris	75016	135, rue de la Pompe	P	524
Velizy	78140	13, avenue Morane Saulnier	IDF	4 901
Massy	91300	1, rue Victor Basch	IDF	18 081
Boulogne	92100	74, rue du Château	IDF	Vendu le 11 octobre 2023
Boulogne	92100	40, rue Fanfan la Tulipe	IDF	3 415
Montrouge	92120	55, avenue Aristide Briand - 5, rue Barbès	IDF	4 697
Issy-les-Moulineaux	92130	205, rue Jean-Jacques Rousseau	IDF	1 721
Issy-les-Moulineaux	92130	35, rue Camilles Desmoulins	IDF	1 990
Suresnes	92150	4, rue Marcel Monge	IDF	1 357
Neuilly-sur-Seine	92200	182, avenue Charles de Gaulle	IDF	1 330
Neuilly-sur-Seine	92200	122, avenue Charles de Gaulle	IDF	610
Levallois-Perret	92300	26, rue Anatole France	IDF	1 631
Rueil	92500	21, avenue de Colmar	IDF	3 006
Asnières	92600	163, quai du Docteur Dervaux	IDF	3 669
Puteaux	92800	100/101, terrasse Boieldieu	IDF	1 235
Puteaux	92800	20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8	IDF	2 595
Montreuil-sous-Bois	93100	259, rue de Paris	IDF	1 484
Noisy-le-Grand	93160	1/3, rue des Remparts	IDF	1 048
Bagnolet	93170	4/6, rue Sadi Carnot	IDF	1 792
Cachan	94230	18, avenue Carnot	IDF	2 891
Nice	06000	Rue René Cassin	PR	8 427
Vallauris	06220	2323, chemin de Saint-Bernard	PR	698
Marseille	13008	82, avenue de Hambourg	PR	3 010
Aix-en-Provence	13100	ZAC de la Duranne - 155, rue Louis de Broglie	PR	990
Aix-en-Provence	13100	1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2	PR	1 089
Toulouse	31000	2, boulevard de Strasbourg	PR	Vendu le 2 juin 2023
Toulouse	31000	Parc des Sept Deniers - 78, Chemin des Sept Deniers	PR	931
Toulouse	31000	19, rue Alsace Lorraine	PR	681
Toulouse	31100	12, rue Michel Labrousse - Bât. 7	PR	1 650
Balma	31130	75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (2 <sup>e</sup> )	PR	1 611
Colomiers	31770	ZAC des Ramassiers	PR	4 125
Bordeaux	33000	2, place Ravezies et rue Émile Counord	PR	6 015
Villeneuve-d'Ascq	59650	Rue de l'Harmonie	PR	4 331
Lyon	69003	59, boulevard Vivier Merle	PR	3 441
Lyon	69003	57, boulevard Vivier Merle	PR	3 435
Lyon	69003	20, rue de La Villette	PR	3 695
Saint-Priest	69800	7, place Berthe Morisot	PR	2 123
Saint-Priest	69800	284, allée Alexandre Borodine	PR	3 096
Total bureaux				114 467

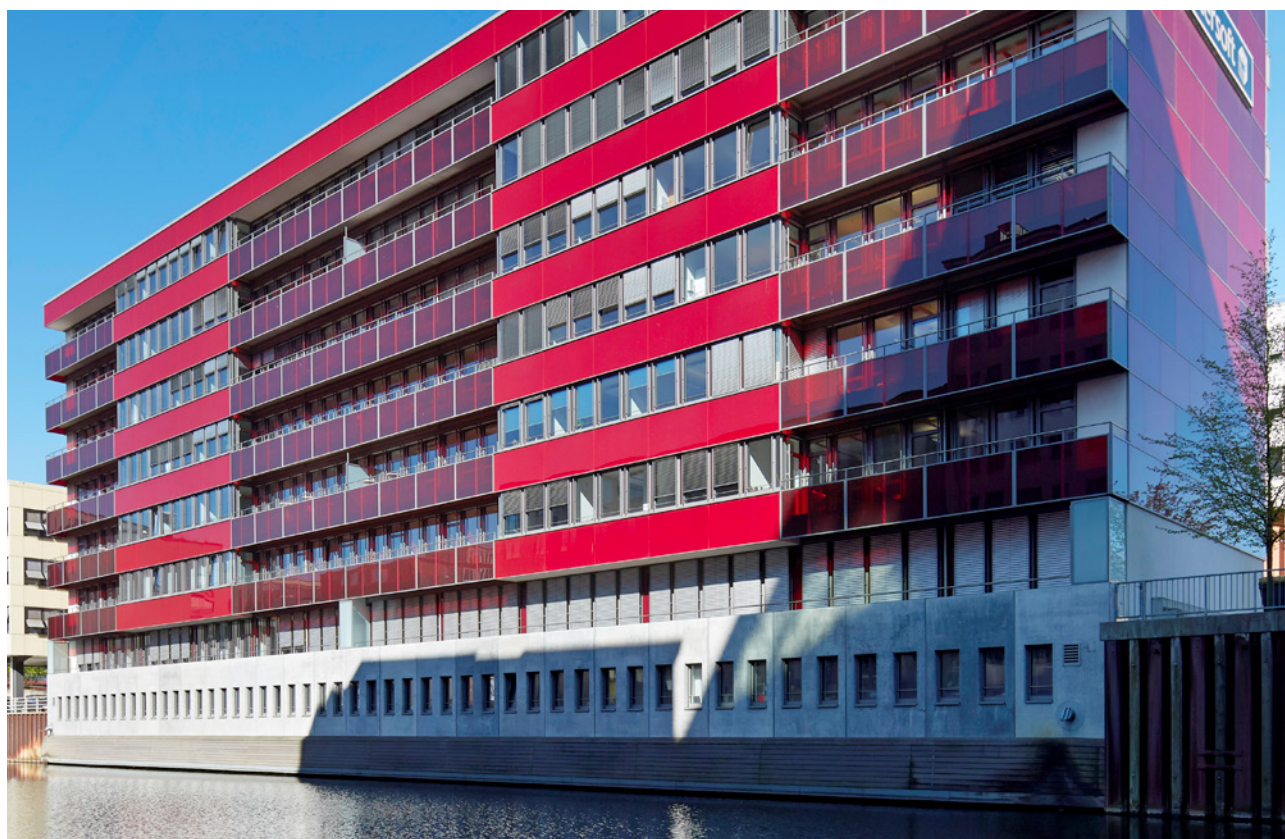
(1) P : Paris - IDF : Île-de-France - PR : Province.

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.

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
2001	1 410 153	-	1 410 153	1 410 153
2017	11 720 000	161 638	11 881 638	11 881 638
2001	5 945 512	2 935 670	8 881 181	8 881 181
2001	3 048 980	827 390	3 876 371	3 422 605
2001	3 231 919	56 016	3 287 935	3 391 008
2002	4 324 500	87 434	4 411 934	4 612 067
2005	3 125 000	223 325	3 348 325	3 348 325
2010	13 900 000	-	13 900 000	13 900 000
2019	75 067 291	22 225	75 089 516	75 067 291
	-	-	-	2 304 497
2011	19 700 000	483 833	20 183 833	20 183 833
2012	20 506 000	10 991	20 516 991	20 516 991
2001	3 597 797	8 236	3 606 033	3 604 707
2016	9 231 007	425 194	9 656 201	9 633 501
2001	3 014 679	-	3 014 679	3 014 679
2002	5 472 208	20 646	5 492 854	5 492 854
2007	3 830 000	-	3 830 000	3 830 000
2001	5 239 547	1 962 842	7 202 389	7 202 389
2011	14 335 000	-	14 335 000	14 335 000
2010	18 590 000	-	18 590 000	18 590 000
2007	5 818 000	670 726	6 488 726	6 488 726
2009	12 687 500	-	12 687 500	12 687 500
2001	1 897 990	746 369	2 644 359	2 644 359
2001	1 295 817	113 455	1 409 272	1 409 272
2001	2 548 403	540 976	3 089 379	3 089 379
2001	5 053 010	97 752	5 150 762	5 150 762
2017	32 613 234	147 015	32 760 249	32 760 249
2001	655 531	-	655 531	655 531
2001	2 942 266	1 681 182	4 623 448	4 623 448
2001	1 299 196	67 954	1 367 151	1 367 151
2001	1 474 369	35 507	1 509 876	1 509 876
	-	-	-	1 219 592
2001	800 357	-	800 357	800 357
2013	9 200 000	-	9 200 000	9 200 000
2001	1 646 449	99 460	1 745 909	1 745 909
2007	3 757 697	44 334	3 802 031	3 802 031
2016	6 870 684	103 684	6 974 368	6 964 062
2011	14 975 000	-	14 975 000	14 990 832
2015	9 200 000	29 490	9 229 490	9 229 521
2001	3 595 067	546 881	4 141 948	4 119 813
2015	7 000 000	24 287	7 024 287	7 024 287
2006	12 720 202	510 598	13 230 800	13 251 652
2007	4 778 143	201 765	4 979 908	4 979 908
2008	7 000 000	464 500	7 464 500	7 464 500
	375 118 509	13 351 374	388 469 884	391 801 437

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>	Surface totale en m <sup>2</sup>
Paris	75008	2, rue de la Pépinière	P	555
Paris	75015	204/206, rue de la Convention	P	576
Paris	75015	128, avenue de Suffren	P	436
Mantes-la-Jolie	78200	23, rue Gambetta	IDF	3 125
Carrières-sur-Seine	78420	11-21, avenue du Maréchal Juin	IDF	6 175
Suresnes	92150	4 bis, rue des Bourets	IDF	2 403
Reims	51000	83, rue de Vesle	PR	1 735
Mulhouse	68100	Cour des Maréchaux	PR	1 097
Rouen	76000	27, rue de la République	PR	259
Madrid (Espagne)	28521	Rivas Futura retail park	Espagne	17 978
Alicante (Espagne)	03015	Vistahermosa retail park	Espagne	16 584
<b>Total commerces</b>				<b>50 923</b>
Marseille	13002	14/16, rue Trinquet	PR	4 941
Aix-en-Provence	13100	Route de Galice	PR	3 054
Aix-en-Provence	13100	24, boulevard du Roi René	PR	1 824
Morzine	74110	Lav Avoriaz	PR	6 542
Lyon	69002	2/4, rue Jussieu	PR	4 280
<b>Total complexes touristiques hôteliers</b>				<b>20 642</b>
Villejuif	94800	24/32, avenue de l'Épi d'Or	IDF	5 173
Mions	69780	ZA de la Pesselière - 1, rue de Vaucanson - Bât. A/B	PR	3 545
Mions	69780	ZA de la Pesselière - 2, rue de Vaucanson - Bât. H	PR	1 247
<b>Total locaux d'activité</b>				<b>9 965</b>
Marseille	13003	Parc Habité Îlot 3BB - Quartier Euromed	PR	5 850
<b>Total résidences services seniors</b>				<b>5 850</b>
<b>Total immobilisations en cours</b>				<b>0</b>
<b>Total général</b>				<b>201 847</b>

(1) P : Paris - IDF : Île-de-France - PR : Province.



Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
2014	8 000 000	-	8 000 000	8 000 000
2015	12 700 000	-	12 700 000	12 700 000
2001	2 225 756	-	2 225 756	2 225 756
2012	5 500 000	-	5 500 000	5 500 000
2007	17 000 000	16 492	17 016 492	17 016 492
2014	13 720 000	-	13 720 000	13 720 000
2016	5 709 866	171 993	5 881 859	5 927 383
2001	3 749 862	-	3 749 862	3 749 862
2001	434 480	-	434 480	434 480
2023	36 381 253	-	36 381 253	-
2023	27 273 578	-	27 273 578	-
132 694 794		188 485	132 883 279	69 273 973
2016	16 497 000	-	16 497 000	16 497 000
2016	9 209 740	166 319	9 376 059	9 376 059
2001	4 192 348	269 276	4 461 624	4 361 785
2001	9 914 103	3 035 121	12 949 224	12 949 224
2016	22 700 000	-	22 700 000	22 700 000
62 513 191		3 470 716	65 983 907	65 884 068
2001	2 942 266	296 383	3 238 650	3 238 650
2005	2 831 359	333 978	3 165 337	3 165 337
2006	1 498 000	22 820	1 520 820	1 520 820
7 271 625		653 182	7 924 807	7 924 807
2017	20 788 128	-	20 788 128	20 788 128
20 788 128		-	20 788 128	20 788 128
-		-	-	-
598 386 247		17 663 757	616 050 004	555 672 412



## État des créances et des dettes au 31 décembre 2023 (en €)

Créances	31/12/2023	31/12/2022	Dettes	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	6 438 506	3 830 218	Emprunt	117 500 000	90 000 000
Charges locatives	3 237 661	2 901 249	Intérêts courus sur emprunt	746 760	443 595
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	7 699 070	6 875 999
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>9 676 167</b>	<b>6 731 467</b>	<b>Dettes financières</b>	<b>125 945 830</b>	<b>97 319 595</b>
Créances fiscales	2 124 169	1 657 640	Locataires créditeurs	465 226	666 878
Fournisseurs débiteurs	2 016 639	1 533 704	Provisions charges locatives	14 557 905	14 482 587
Syndics	22 148 545	21 104 338	Gérants	0	0
Autres débiteurs	6 388 802	9 324 677	Fournisseurs	9 074 142	9 193 099
			Dettes fiscales	1 685 301	1 025 496
<b>Autres créances</b>	<b>32 678 154</b>	<b>33 620 359</b>	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>25 782 574</b>	<b>25 368 061</b>
Provisions pour locataires douteux	-4 029 471	-2 752 481	Autres dettes d'exploitation	5 716 074	5 386 045
			Associés	18 168 338	19 149 044
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>-4 029 471</b>	<b>-2 752 481</b>	<b>Dettes diverses</b>	<b>23 884 411</b>	<b>24 535 090</b>
<b>Total général</b>	<b>38 324 850</b>	<b>37 599 345</b>	<b>Total général</b>	<b>175 612 815</b>	<b>147 222 745</b>

## État des provisions au 31 décembre 2023 (en €)

Provisions	Au 31/12/2022	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2023
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
Grosses réparations	1 296 764	0	0	624 262	672 502
Risques et charges	125 407	79 555	0	0	204 961
Créances douteuses	2 752 481	1 719 598	442 608	0	4 029 471
<b>Total</b>	<b>4 174 651</b>	<b>1 799 153</b>	<b>442 608</b>	<b>624 262</b>	<b>4 906 934</b>

## Provision pour gros entretien au 31 décembre 2023 (en €)

Montant provision 01/01/2023	Dotation			Reprise		Montant provision 2023
	Passage en capitaux propres lors de la cession	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/23	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/23	
1 296 764	0		0	0	624 262	672 502
		0			624 262	
Montant provision 01/01/2023			Montant provision 31/12/2023			
Dépenses prévisionnelles sur N			10 000			-
Dépenses prévisionnelles sur N+1			624 568			11 710
Dépenses prévisionnelles sur N+2			390 750			313 200
Dépenses prévisionnelles sur N+3			198 100			237 000
Dépenses prévisionnelles sur N+4			73 346			87 092
Dépenses prévisionnelles sur N+5			-			23 500
<b>Total</b>			<b>1 296 764</b>			<b>672 502</b>

## Ventilation des charges au 31 décembre 2023 - clôture au 31 décembre 2023 (en €)

Charges immobilières non récupérables	2023	2022
Impôts & taxes non récupérables	402 107	758 942
Travaux - Remise en état	1 202 832	963 897
Charges non récupérables	1 063 511	2 027 261
Pertes sur créances irrécouvrables	-	33 598
Dotations pour créances douteuses	1 719 598	758 736
<b>Total des charges immobilières non récupérables</b>	<b>4 388 048</b>	<b>4 542 435</b>

Charges immobilières récupérables	2023	2022
Impôts & taxes diverses	3 378 651	3 555 423
Charges immobilières refacturables	4 045 407	4 414 082
Autres charges refacturables	127 883	104 777
<b>Total des charges immobilières récupérables</b>	<b>7 551 941</b>	<b>8 074 281</b>

Honoraires et autres frais	2023	2022
Honoraires Commissaires aux comptes	33 401	31 500
Honoraires Notaires	10 636	0
Honoraires Dépositaire	24 186	28 764
Frais d'acquisition des immeubles	1 122 324	0
Frais de cession des immeubles	188 365	0
Autres frais	339 323	400 395
Contribution économique territoriale	136 875	241 099
Impôts sur les revenus étrangers	381 904	33 622
<b>Total des honoraires &amp; autres frais</b>	<b>2 237 014</b>	<b>735 380</b>

Diverses charges d'exploitation	2023	2022
Indemnisation du Conseil de surveillance	43 000	43 000
Charges diverses	4	37 352
<b>Total diverses charges d'exploitation</b>	<b>43 004</b>	<b>80 352</b>

Commissions versées à la Société de gestion	2023	2022
Commissions gestion immobilière	3 280 946	3 091 091
Commissions sur arbitrages	203 750	325 625
Commissions de souscription	6 568 745	6 359 430
<b>Total des commissions de la Société de gestion</b>	<b>10 053 441</b>	<b>9 776 147</b>

## Décomposition des emprunts - clôture au 31 décembre 2023 (en €)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>Emprunt à taux fixe</b>	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
<b>Emprunt à taux variable</b>	117 500 000	-	-	117 500 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	117 500 000	-	-	117 500 000
<b>Total</b>	<b>117 500 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>117 500 000</b>

Ventilation par nature d'actifs	Exercice 2023	Exercice 2022
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	117 500 000	90 000 000
<b>Total</b>	<b>117 500 000</b>	<b>90 000 000</b>

## Financement 2023 (en €)

Au 31/12/2023, cet emprunt a été utilisé comme suit :	
Montant de la dette totale	120 000 000
Montant tiré au 31/12/2023	117 500 000
Intérêts sur tirage	1 380 894
Commissions de non-utilisation	113 702
Étalement du CAP	434 800
Intérêts swap	-
Facilité de caisse	-
Ratio LTV < 25 %	Respecté
Ratio ICR > 300 %	Respecté

## Engagements hors bilan 2023 (en €)

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Engagements reçus</b>		
Ligne de crédit non tirée	2 500 000	67 000 000
Facilités de caisse	20 000 000	20 000 000
CAP	7 063 088	11 324 765
<b>Garanties données</b>		
Promesse d'affectation hypothécaire	117 150 000	143 550 000
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	4 341 442	4 660 785

## 03 - LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	18,54	66,07 %	16,62	80,43 %	18,70	87,20 %	17,65	86,84 %	17,86	84,35 %
Produits financiers avant P.L.	0,39	1,38 %	0,23	1,13 %	0,08	0,37 %	0,16	0,77 %	0,40	1,90 %
Produits divers	9,14	32,57 %	3,81	18,44 %	2,67	12,44 %	2,52	12,38 %	2,92	13,79 %
<b>Total</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>20,33</b>	<b>100,00 %</b>	<b>21,18</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges</b>										
Commissions de gestion	7,94	28,31 %	4,48	21,69 %	3,98	18,54 %	3,68	18,10 %	3,63	17,13 %
Autres frais de gestion	3,20	11,41 %	1,03	4,98 %	1,51	7,04 %	0,95	4,68 %	1,52	7,18 %
Entretien du patrimoine	0,55	1,94 %	0,21	1,03 %	0,43	2,02 %	0,37	1,81 %	0,43	2,04 %
Charges locatives non récupérables	1,28	4,55 %	0,48	2,31 %	0,64	2,98 %	1,06	5,22 %	0,53	2,50 %
<b>Sous-total charges externes</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>6,06</b>	<b>29,81 %</b>	<b>6,11</b>	<b>28,85 %</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	0,17	0,59 %	-0,28	-1,35 %	-0,03	-0,15 %	0,12	0,57 %	-0,23	-1,06 %
Autres	-0,01	-0,03 %	1,44	6,96 %	-0,53	-2,48 %	-0,02	-0,08 %	0,49	2,31 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,16</b>	<b>0,57 %</b>	<b>1,16</b>	<b>5,61 %</b>	<b>-0,56</b>	<b>-2,63 %</b>	<b>0,10</b>	<b>0,49 %</b>	<b>0,26</b>	<b>1,26 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>13,13</b>	<b>46,78 %</b>	<b>7,36</b>	<b>35,63 %</b>	<b>6,00</b>	<b>27,95 %</b>	<b>6,16</b>	<b>30,30 %</b>	<b>6,37</b>	<b>30,11 %</b>
<b>Résultat courant</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>	<b>14,17</b>	<b>69,70 %</b>	<b>14,81</b>	<b>69,93 %</b>
Variation du report à nouveau	-0,07	-0,22 %	-1,33	-6,42 %	1,06	4,96 %	-0,53	-2,61 %	-0,79	-3,71 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	15,00	53,45 %	14,63	70,81 %	14,39	67,09 %	14,70	72,33 %	15,60	73,65 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	15,00	53,45 %	14,63	70,81 %	14,39	67,09 %	14,70	72,33 %	15,53	73,32 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, 2 190 577 parts pour l'exercice 2019, 2 463 705 parts pour l'exercice 2020, 2 561 949 parts pour 2021, 2 656 824 parts pour 2022 et 2 771 442 parts pour 2023.

# INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

## ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

### Gestion de la liquidité

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

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

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

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100 % de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est habituellement estimé à environ 5 mois. Néanmoins, dans un contexte de fort ralentissement des transactions sur les différents marchés immobiliers, il pourrait être sensiblement supérieur.

### Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion de portefeuille pour gérer ces risques

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

### Les informations sur les rémunérations (« AIFM »)

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

- rémunérations fixes 2023 versées à l'ensemble des collaborateurs : 21 933 945 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2023 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 142 896 €.

L'effectif total en 2023 était de 314 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 2023 à 26 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2023 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 4 836 875 € ;
- autres personnels identifiés : 850 692 €.

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

### Effet de levier

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

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

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

Levier selon méthode brute	=	127 %
Levier selon méthode engagement	=	120 %

### Experts immobiliers

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

- Expert en Évaluation  
JONES LANG LASALLE  
Responsabilité à hauteur de 5 M€ maximum par sinistre

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

Dénomination du produit : SCPI LAFFITTE PIERRE

Identifiant d'entité juridique : 96950089N57YI8TZNG03

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

### Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ Oui

☐ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif environnemental** : \_\_\_ %

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif social** : \_\_\_ %

☒ Non

☒ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de **27,2 %** d'investissements durables

☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ ayant un objectif social

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

### Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les caractéristiques environnementales promues par la SCPI sont les suivantes :

- **réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**

Toutes les nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit énergétique et un plan d'action énergétique a été défini à l'acquisition, permettant de réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économie d'énergie étant intégrées au plan de travaux sont réalisées progressivement ;

- **réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution des sols**

100 % des nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit environnemental. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis ;

- **amélioration de la performance ESG globale en exploitation**

- **amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d'actifs à potentiel d'amélioration, dits « Best in progress »**

Des plans d'action avec le cas échéant, les CAPEX associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion, afin d'améliorer la note moyenne de la poche « Best in progress » et atteindre la note seuil de 50/100 dans les 3 ans à compter de janvier 2023.

La note moyenne de la poche « Best in progress » a augmenté durant l'année 2023. En effet, la mise en place des plans d'action, les acquisitions et l'évolution des valeurs d'expertises ont fait augmenter la note moyenne initiale de 0,4 point ;

- maintien à minima de la note ESG globale de la poche d'actifs performants, dits « Best in class ». De même des plans d'action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances.

La note moyenne de la poche « Best in class » a diminué durant l'année 2023. En effet, l'actualisation des valeurs d'expertises et les acquisitions ont fait diminuer la note moyenne initiale de 0,4 point.

L'écart entre la note du portefeuille et les mouvements de note des poches Best in class et Best in progress a pour raison les mouvements de valeurs. Les actifs Best in class (actifs avec les meilleures notes ESG) ont subi de manière homogène les plus fortes baisses en valorisation en comparaison des actifs Best in progress. Les actifs Best in class sont également les actifs les plus importants en valeur du fonds.

#### ● audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage)

100 % des actifs du portefeuille ont fait l'objet d'un audit ESG et d'un plan d'action ESG. Le suivi de la performance ESG sera réalisé en phase d'exploitation pour tous les actifs.

Les caractéristiques environnementales promues par le produit financier contribuent aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement Taxonomie suivant :

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

### Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Thème	Indicateur	Valeur 2022	Unité	Valeur 2023	Unité
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m <sup>2</sup> avec audit énergétique*	39	%	80	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m <sup>2</sup> avec audit énergétique et plan d'action énergétique*	39	%	80	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques	0	%	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1**	100	%	100	%
	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 et plan d'action nécessaire défini **	100	%	100	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	87,83	%	93,96	%
	Notation ESG du portefeuille	42/100	Note/100	42,1/100	Note/100

\* Hors actifs non-soumis au DRT

\*\* Uniquement pour les actifs acquis en 2022

### ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Les indicateurs de l'année précédente sont présentés ci-dessus.

#### Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Les objectifs d'investissements durables de ce produit financier étaient :

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

Au 31 décembre 2023, les investissements durables réalisés par le produit financier s'élevaient à 27,2 % de la totalité des investissements décomposés comme suit :

- actifs équipés d'équipements hydro-économes : **27,2 % de la totalité des investissements.**

Les bâtiments disposant d'équipement hydro-économe contribuent à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Au cours de la période, il a été confirmé que deux des trois nouvelles acquisitions disposent d'équipements hydro-économes.

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

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

#### Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

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

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

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

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

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

Ces indicateurs sont inclus dans la grille ESG d'AEW et leur évolution est suivie durant la gestion des actifs.

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

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

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

## Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Durant l'année 2023, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels et de définir, si besoin, les plans d'action permettant de les réduire ;
- en gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action énergétiques et ESG.

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

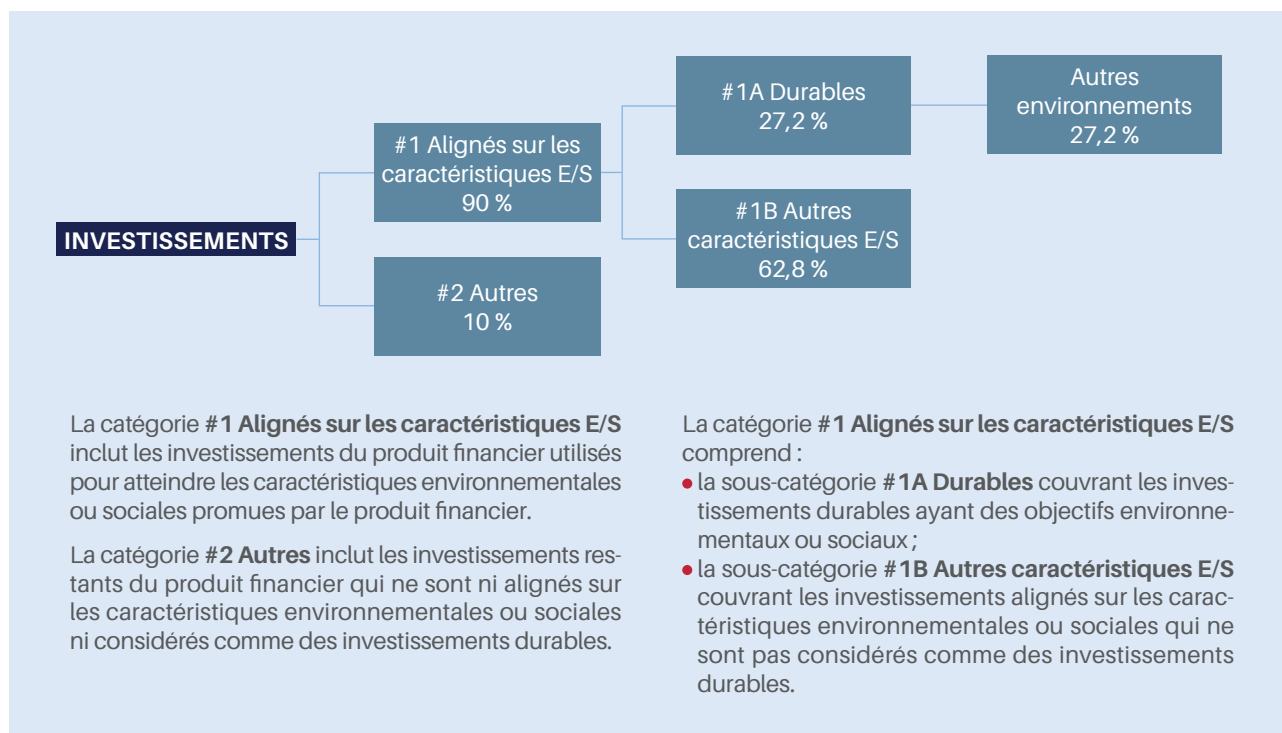
## Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La SCPI a réalisé 3 investissements au cours de l'année 2023.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
DE - Hamburg, Frankenstraße 18 - 20	Bureau	2,12 %	Allemagne
Rivas Futura	Commerce	3,78 %	Espagne
Vistahermosa	Commerce	2,98 %	Espagne

## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La part des investissements du fonds **alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1)** est de **90 %**, ce qui correspond aux investissements dans les actifs immobiliers.

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

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux : **27,2 %** :

- actifs équipés de système hydro-économes : **27,2 %**.

La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : **62,8 %**.

#### Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers en France et Allemagne de type bureaux, commerces, hôtel, résidence service senior et industriel.

#### Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE <sup>(1)</sup> ?

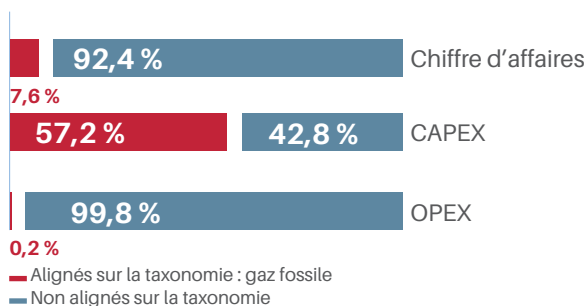
☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

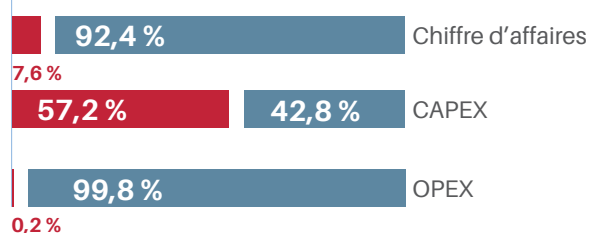
☒ Non

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

#### Alignement des investissements sur la taxonomie, obligations souveraines incluses\*



#### Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines\*



\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Ce graphique représente 100 % des investissements.

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

Non applicable.

#### Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Pour le reporting 2023, seuls les actifs alignés sur l'objectif Atténuation sont pris en compte. Pour la SCPI ATOUT LAFFITTE PIERRE, aucun actif n'est aligné sur l'objectif Atténuation au 31 décembre 2023.

#### Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'est pas alignée à la Taxonomie européenne est de 27,2 %.

#### Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Non applicable.

#### Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

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

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

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

### Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

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

- mise en place de systèmes de suivi des consommations énergétiques ;
- réalisation d'une cartographie ESG des actifs du fonds ;
- à l'acquisition, réalisations d'audits techniques, environnementaux, énergétiques et d'audits ESG ;
- définition le cas échéant de plans d'action énergétiques et ESG ;
- en gestion, mise en œuvre des éventuels plans d'action.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

### Tableau 1 - Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

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

#### Résumé

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

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2023.

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

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

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

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

### Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

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

## Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences année N	Incidences année N-1	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	7 %	0 %	Acquisition de 2 actifs rattachés à un centre commercial possédant une station essence	-
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	80,9 %*	81,72 %*	Acquisition de 2 actifs présentant des DPE C  S'agissant d'immeubles existants, le seuil DPE B correspondant aux actifs efficients est très exigeant ce qui explique le faible taux	La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l'aide de plans d'action énergétique  Pour les immeubles tertiaires anciens de plus de 1 000 m <sup>2</sup> , un objectif d'économie d'énergie de 40 % à 2030 est fixé

\*Taux de couverture réel : 64,87 % (N-1 : 59,86 %) des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (actif inefficace) a été retenue.

### Autres indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

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

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

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

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

[Informations prévues par l'article 7]

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

### Politiques d'engagement

[Informations prévues par l'article 8]

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

### Références aux normes internationales

[Informations prévues par l'article 9]

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

### Comparaison historique

[Informations prévues par l'article 10]

Non applicable.

**Tableau 2 - Indicateurs climatiques et autres indicateurs liés à l'environnement supplémentaires**

**Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers**

Incidence négative sur la durabilité	Incidence négative sur des facteurs de durabilité (qualitative ou quantitative)	Élément de mesure	Incidences année 2023	Incidences année 2022	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers	Non retenu		-	-
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers			-	-
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers			-	-
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers			-	-
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	Non retenu		-	-
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets	Non retenu		-	-
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes	Non retenu		-	-
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	89,56 %**	88,55 %**	Acquisition d'actifs avec un taux d'artificialisation supérieur à la moyenne du fonds	2 actifs totalisant plus 5 % de la valeur immobilière du fonds ont pour plan d'action de désimperméabiliser une partie de leur surface de parking

\*\*Taux de couverture réel : 97,41 % (n-1 : 97,22 %) des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (100 % d'artificialisation) a été retenue.

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

## Stratégie d'alignement de la SCPI LAFFITTE PIERRE avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre

La SCPI LAFFITTE PIERRE respecte la Stratégie Nationale Bas Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment le décret tertiaire. Celui-ci s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup> et impose une réduction de 40 % des consommations énergétiques à 2030 ou une consommation inférieure à un seuil en valeur absolue prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40 % à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. En termes d'encours cela correspond à 82 % des actifs immobiliers de la SCPI.

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

En gestion, un pilotage des émissions de GES des portefeuilles à l'aide d'un outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé ; un contrat a été mis en place avec un Energy Manager pour le suivi des consommations énergétiques des immeubles tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, soit plus de 50 % des actifs du fonds.

Objectifs du fonds :

- réduire de 40 % la consommation énergétique des immeubles tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants, d'ici à 2030 ;
- réalisation d'un audit ESG et définition d'un plan d'action ESG pour 100 % des actifs du fonds, intégrant des aspects énergétiques.

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

## Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité.

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

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

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

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes.

### Coopération avec les parties prenantes

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

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

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

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

### Conservation et surveillance

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

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

Les indicateurs suivis peuvent être :

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

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

## Recherche et formation

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

## Éducation et sensibilisation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité

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

De manière générale AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

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

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ils sont priorisés selon :

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

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

Catégorie	Risque	Nature du risque et impact
Risques physiques	Pollutions des sols sur la parcelle avant acquisition	Les impacts sur la santé des occupants et les solutions de dépollution peuvent être très coûteux
	Dérèglement Climatique	Des aléas climatiques peuvent provoquer des sinistres affectant la valeur de l'actif ou le rendant impropre à son usage
Risques de transition	ICPE	Les non-conformités peuvent remettre en cause l'arrêté d'exploiter et donc la valeur de l'actif
	Énergie	Des performances faibles peuvent nécessiter des actions d'amélioration coûteuses, des pénalités ou des taxes
	CO <sub>2</sub>	Dito
	Biodiversité	Dito
	Transports	Dito
	Bien-être	Dito
	Santé	Dito
	Matériaux contenant de l'amiante	En raison des impacts sur la santé des parties prenantes il y a un risque de contentieux en cas de non-conformité
	Plomb	Dito
	Bruit	
	ICPE	Dito
	Déchets	Dito
	Eau	Dito
	Énergie	En raison des impacts du dérèglement climatique il y a un risque de contentieux en cas de performance faible
	CO <sub>2</sub>	Dito
	Biodiversité	En cas de dégradation de la biodiversité l'actif s'expose à des risques de contentieux
	Transports	Un actif inaccessible par les transports ou générant un flux de véhicules importants s'expose à des risques de contentieux
Risques de contentieux ou d'image	Bien-être	Des impacts négatifs sur la santé et le bien-être des occupants exposent l'actif à un risque de contentieux
	Santé	Dito
	Bruit	
	ICPE	Dito
	Déchets	Dito
	Eau	Dito
	Énergie	En raison des impacts du dérèglement climatique il y a un risque de contentieux en cas de performance faible
	CO <sub>2</sub>	Dito
	Biodiversité	En cas de dégradation de la biodiversité l'actif s'expose à des risques de contentieux
	Transports	Un actif inaccessible par les transports ou générant un flux de véhicules importants s'expose à des risques de contentieux
	Bien-être	Des impacts négatifs sur la santé et le bien-être des occupants exposent l'actif à un risque de contentieux
	Santé	Dito

PP, EM, ET : Politiques publiques, évolutions du marché, évolutions technologiques - O : Occupants - SC : Société civile  
ONG : Organisation Non Gouvernementale - R : Riverains

Caractères										
Actuel	Émergent	Exogène	Endogène	Occurrence	Intensité	Horizon temporel	Fréquence de revue	Facteurs de risques	Secteur économique	Zone géographique
		X		ponctuel	faible à moyen	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
	X	X		Continu et ponctuel	faible à fort	20 ans	Annuel		Toute typologie	Toutes
X		X	X	continu	faible	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
X			X	continu	fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
X	X		X	continu	fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	X		X	continu	moyen	10 ans	Trimestriel	PP, EM	Toute typologie	Toutes
	X	X		continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
X			X	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
X			X	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
X				continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
X				ponctuel	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
X				continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
X				ponctuel	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
X	X			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
X	X			continu	fort	10 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
X	X			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
X	X			continu	fort	10 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
X	X			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
X	X			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes

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

### Pondération des critères ESG pris en compte dans l'audit ESG

Pilier	Critères	Poids dans la note ESG globale
Environnement	Énergie	12 %
	Carbone	8 %
	Eau	6 %
	Biodiversité	8 %
	Déchets	6 %
Social / Sociétal	Transport - Mobilité	12 %
	Services aux occupants	8 %
	Bien-être - Confort	12 %
	Santé	8 %
Gouvernance	Parties prenantes	14 %
	Climat	6 %

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

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

### c) Indication de la fréquence de la revue du cadre de gestion des risques

Le cadre de gestion des risques est revu annuellement.

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

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

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

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

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

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

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

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

### Critères méthodologiques

#### a) Qualité des données utilisées

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

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

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

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

#### b) Risques liés au changement climatique

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

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

#### c) Risques liés à la biodiversité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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

# 05 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Mesdames, Messieurs,

**Agissant dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de LAFFITTE PIERRE clos le 31 décembre 2023.**

**Durant l'exercice 2023, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises : les 30 mars et 6 décembre, afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI et le marché des parts (augmentation de capital et marché secondaire).**

**Le 25 mars 2024, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2023 et de résolutions pour la présente Assemblée Générale Ordinaire.**

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

Dans un environnement géopolitique tendu et de taux d'intérêt élevés, les marchés immobiliers ont été fortement perturbés en 2023, avec notamment un ralentissement brutal des volumes d'investissement dans l'attente d'une baisse des prix opérée par les vendeurs et un ajustement concomitant des valorisations.

Les volumes de transactions se sont ainsi affichés en fortes baisses : de l'ordre de -40 % pour les investissements immobiliers institutionnels, -42 % pour les bureaux et -47 % pour l'immobilier commercial (après un rebond de +72 % en 2022).

Du côté des SCPI, la collecte s'est également contractée de 34 % (7,7 Mds€, contre le record historique de 2022 à 11,63 Mds€).

Nombre de SCPI à capital variable ont été contraintes, tant pour des raisons réglementaires (consécutivement à la baisse des valeurs d'expertise) que commerciales, de baisser leur prix. LAFFITTE PIERRE n'a pas échappé à la nécessité de modifier à la baisse le prix de la part de 17,3 % (en deux fois, les 1<sup>er</sup> mars et 2 octobre 2023).

Néanmoins, les premiers mois 2024 reflètent des chiffres de l'inflation, qui semblent s'approcher des objectifs des banques centrales. Le maintien des taux directeurs à des niveaux élevés pesant sur les économies, il est probable que les principales banques centrales réduisent leurs taux d'intérêt, même si le calendrier de cette baisse donne lieu à des opinions divergentes.

Un certain nombre de signaux laissent espérer une baisse des taux d'emprunt au second semestre 2024 et surtout en 2025, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier.

Quoi qu'il en soit, la première baisse des taux annoncera probablement le début d'une nouvelle phase du cycle économique et par là même immobilier.

## Collecte de capitaux

La collecte de capitaux de LAFFITTE PIERRE a évolué de manière relativement prudente. En effet, compte tenu des retraits de parts (associés qui ont vendu leurs parts), la collecte nette de notre SCPI s'élève à 38,9 M€, en diminution de 1 % par rapport à 2022, certes près de 4 fois plus élevée qu'en 2021 (10 M€), mais contre 64,1 M€ en 2020, 121,4 M€ en 2019 et 140,2 M€ en 2018.

Cette collecte a eu lieu intégralement durant les cinq premiers mois ; le reste de l'année, notre SCPI a dû faire face à une importante demande de rachat de parts, provenant essentiellement d'institutionnels.

Ainsi, au 31 décembre, près de 38 M€ sont en attente de retrait, ce qui représente 3,6 % de la capitalisation de notre SCPI, soit plus que ce qui est observable en moyenne sur l'ensemble des SCPI à capital variable (2,4 %).

Le prix de souscription a été ramené à de 450 € à 412 € en mars 2023, compte tenu de l'ajustement des prix des actifs immobiliers fin 2022 lié à la remontée rapide des taux dans un contexte inflationniste.

Dans un contexte de marché fluctuant et anxiogène, l'Autorité des marchés financiers a demandé aux Sociétés de gestion d'ajuster les prix de souscription sans attendre les expertises de fin d'année.

AEW a ainsi diligenté une campagne d'expertise au 30 juin, campagne qui a entraîné un nouvel ajustement du prix de souscription de notre SCPI de 412 € à 372 € afin de respecter les contraintes réglementaires (fourchette de + ou - 10 % par rapport à la valeur de reconstitution).

Au vu de la surcote existant encore au 31 décembre 2023, une nouvelle baisse de 1,3 % (à 367 €) a été décidée par la Société de gestion en avril 2024.

Une nouvelle modification du prix de la part pourrait encore intervenir suite à l'expertise de juin 2024.

À cet égard, rappelons 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.

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'augmentation de capital s'établit à 6 568 745 € sur l'exercice 2023, dont une très large partie sert à commissionner les réseaux de distribution.

## Arbitrages et investissements

La Société de gestion, en accord avec votre Conseil de surveillance, a poursuivi sa politique d'arbitrage en se séparant d'actifs non stratégiques ou sur lesquels un risque a été décelé. Toutefois, dans un contexte de ralentissement des transactions immobilières et de baisse des prix, la Société de gestion a préféré être prudente concernant les ventes d'actifs programmées.

Néanmoins, deux actifs ont été cédés durant l'exercice, pour un prix de vente de 8,15 M€, globalement plus de 2 fois supérieur au prix de revient, faisant ressortir une plus-value nette de 3,9 M€.

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

Nous prenons également acte de la distribution de plus-value proposée dans les résolutions. Au regard de la réserve de plus-values au 31 décembre 2023, 0,83 € par part sont potentiellement distribuables.

Côté investissement, notre SCPI a étoffé pour 65 M€ sa diversification européenne, grâce à l'acquisition de deux centres commerciaux qualitatifs en Espagne, conjointement avec 2 autres SCPI gérées par AEW.

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

LAFFITTE PIERRE présente ainsi en fin d'année un surinvestissement de 116 M€ M€ (contre 91,8 M€ fin 2022 et 36,6 M€ fin 2021).

Par ailleurs, notre SCPI est engagée sur un emprunt bancaire de 117,5 M€, contre 90 M€ en début d'exercice. Elle peut accroître son endettement dans la mesure où la Société de gestion est autorisée à contracter des emprunts dans la limite de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale, soit dans la limite de 244 M€ pour l'exercice 2023.

Néanmoins, notre SCPI n'échappe pas à la hausse des taux, ce qui rend pour le moment les acquisitions avec un effet de levier moins attractives (du moins celles qui correspondent à notre stratégie).

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

## Valeur du patrimoine

À l'occasion du Conseil de surveillance du 25 mars 2024, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2023 par JONES LANG LASALLE, ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de gestion.

Nous relevons que la valeur de réalisation, au 31 décembre 2023, est en contraction très sensible, s'établissant par part à 281,58 € (-19 % par rapport au 31 décembre 2022).

L'expertise de notre patrimoine fait ressortir une valeur de 882,6 M€, en diminution de 12 % par rapport à 2022, mais en diminution de -18 % à périmètre constant, du fait de l'ajustement à la baisse des actifs immobiliers dans un contexte de hausse des taux d'intérêt et d'incertitudes économiques.

## Gestion immobilière

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

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

L'activité locative est restée forte avec environ 9 500 m<sup>2</sup> qui ont été négociés à la relocation et à la vente. Le différentiel positif entre libérations et locations de 700 m<sup>2</sup> est cette année en notre faveur. Corollaire, le taux moyen d'occupation physique est passé de 83,7 % à 85,9 % entre le début et la fin de l'année.

Néanmoins, en moyenne annuelle, nous constatons une diminution du taux d'occupation financier, qui s'est établi à 87,90 % (versus 89,75 % en 2021).

Le Conseil de surveillance a délibéré sur ces questions et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion. Nous suivons particulièrement les efforts entrepris par la Société de gestion en vue d'améliorer le taux d'occupation de notre patrimoine et le faire revenir aux niveaux pré-covid-19, soit autour de 95 %.

Au cours de l'exercice 2023, 1,2 M€ de travaux impactant le compte de résultat ont été réalisés, contre 964 k€ en 2022. AEW a provisionné au titre de la provision pour gros entretien une somme cumulée de 673 k€ (1,3 M€ au 31 décembre 2022), et ce, en vue d'assurer à votre Société la capacité d'entretenir les actifs dans de bonnes conditions et sur une longue période.

Par ailleurs, des travaux ont été portés en immobilisations, et donc sans impact sur le résultat, pour un montant de 0,6 M€.

## Résultat et distribution

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

Le résultat s'établit à 41 M€, en progression de 3,4 M€ (+9 %) par rapport à l'exercice précédent. Globalement, les produits de l'année ont été stimulés par les revenus des immeubles détenus qui ont progressé de 2,6 M€, une reprise sur provision pour gros entretien de 0,6 M€ et des produits financiers de +0,5 M€.

La distribution a été arrêtée à 16,1 € par part, un peu en dessous de 2022 (17,7 €) mais au-dessus de 2021 (15,9 €). La distribution du résultat courant 2023, soit 15,60 € hors plus-value distribuée (0,5 €), est nettement supérieure à celle de 2022 (14,7 €), 2021 (14,40 €) et 2020 (14,64 €).

En tenant compte de cette distribution par part, le taux de distribution 2023 (calculé à partir du rapport entre la distribution brute et le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier) s'élève à 3,62 %.

Par ailleurs, nos réserves (report à nouveau), à 8 245 587 € à la fin de l'exercice, représentent 2,2 mois de distribution.

En l'état actuel des prévisions de résultat, la distribution 2024 devrait avoisiner 14 € par part.

Nous avons fait part à la Société de gestion de notre inquiétude quant à la dégradation de la distribution.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de notre Société a atteint 3 280 946 € HT, soit 8,7 % des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets conformément aux statuts.

### Conseil de surveillance

Il convient de relever que les mandats des 3 membres du Conseil de surveillance suivants arrivent à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2023 : Messieurs Jean-Luc BRONSART et Philippe CASTAGNET, et la société BPCE VIE.

Ces 3 membres sortants ont fait part de leur souhait de se représenter.

La Société de gestion a par ailleurs enregistré les candidatures de 4 autres associés.

Nous vous précisons que 3 postes sont à pourvoir.

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

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

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

Pour le Conseil de surveillance

**Jean-Philippe RICHON**

Président du Conseil de surveillance



## 06 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

**Exercice clos le 31 décembre 2023**

**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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### Fondement de l'opinion

##### Référentiel d'audit

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

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

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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 les notes « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » et « Méthodes retenues pour la valorisation des titres de participations détenues »

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

#### Vérifications spécifiques

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

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

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

#### Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

## Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense

KPMG S.A.

**Pascal LAGAND**

Associé

# LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

**Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023**

**À l'Assemblée Générale de la société LAFFITTE PIERRE,**

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

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

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

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

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Avec la Société de gestion AEW :

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

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

Cette commission de souscription est destinée :

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

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI a comptabilisé une commission de souscription de 6 568 744,87 €. Cette charge a été imputée sur la prime d'émission et n'a donc pas d'impact sur le résultat de la SCPI ;

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

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 3 280 946,11€ ;

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

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

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission d'arbitrage de 203 750 € ;

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

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

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de ce type ;

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

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de gestion percevra une somme forfaitaire de 91,67 € hors taxes (soit 110 € toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) par cession, succession ou donation ;

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 5,48 % hors taxes (soit 6,58 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) du montant de l'acquisition.

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

Paris-La Défense

KPMG S.A.

**Pascal LAGAND**

Associé

# 07 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 21 JUIN 2024

## 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 2023.
- 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 2023.
- 10> Quitus à la Société de gestion.
- 11> Nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 12> 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 2023.

### 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 41 055 595,28 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 51 480 088,26 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 10 077 606,88 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 346 886,10 € conformément à l'article 8 des statuts, elle convient de répartir aux associés une somme de 43 234 501,70 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 8 245 586,56 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 15,60 €.

### 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 2024 et le 31 décembre 2024, d'un montant de 2,92 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2023.

### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires,

**Prend acte** de la distribution de sommes d'un montant total de 1 394 598,50 €, soit 0,50 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles », conformément à la 5<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 29 juin 2023,

**Autorise** la Société de gestion à distribuer le cas échéant des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin de chaque trimestre civil de l'exercice en cours.

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2025 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

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

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

#### 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 957 013 827 €, soit 339,35 € 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 794 085 373 €, soit 281,58 € 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 942 371 819 €, soit 334,16 € 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 2023 à la somme de 648 624 150 €.

#### 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 2023.

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 3), décide de nommer en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026, les 3 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non élu
BPCE VIE, représentée par M. Arnaud LEMENAGER (R)			
M. Jean-Luc BRONSART (R)			
M. Philippe CASTAGNET (R)			
ALMA FINANCES, représentée par M. Antoine de MARLIAVE (C)			
M. Serge BLANC (C)			
CAISSE GÉNÉRALE DE PRÉVOYANCE DES CAISSES D'ÉPARGNE, représentée par M. Arnaud LIMOUSIN (C)			
JPM MANAGEMENT, représentée par M. Jean-Pierre MARCHENAY (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 donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

## **LAFFITTE PIERRE**

Société Civile de Placement Immobilier  
à capital variable  
434 038 535 RCS Paris

### **Siège social**

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris

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



### **Société de gestion de portefeuille**

Société Par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »  
329 255 046 RCS Paris

### **Siège social**

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris

Tél. : 01 78 40 33 03

[relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Signatory of:



AGENCEZEBRA.COM - Crédits photos : AEW.