



Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Les capitaux collectés de LAFFITTE PIERRE ont augmenté de 0,5% au 1^{er} semestre 2021, soit un montant net de souscriptions de 4,76 M€ en diminution sensible par rapport au 2^e semestre 2020 (28,8 M€). Au 30 juin 2021, aucune part n'est en attente de retrait. La diversification européenne, votée par l'Assemblée générale de juin 2019, a été initiée au cours du semestre par deux investissements qualitatifs dans des bureaux en Allemagne (voir rubrique « À la une »). Ces deux acquisitions ont été réalisées conjointement avec d'autres fonds grand public gérés par AEW à la stratégie d'investissement comparable. Au 30 juin 2021, LAFFITTE PIERRE, dont 4% du patrimoine est désormais situé en zone euro (Allemagne), présente un surinvestissement de 38 M€.

Parallèlement, le 29 juin 2021, LAFFITTE PIERRE a pris livraison de l'immeuble UNITY situé à Nice, acquis en VEFA en 2017 pour près de 35 M€. Fort d'une signature architecturale très valorisante, il totalise près de 7 500 m² de bureaux et 1 000 m² de commerces élevés sur 8 étages depuis un socle commun avec deux hôtels et deux niveaux de sous-sols abritant 49 emplacements de parking. La commercialisation pour cet actif acquis en « blanc » prend pleinement son essor, et le taux d'occupation actuel est de 56%. UNITY vise une certification BREEAM Excellent ainsi qu'une certification WELL Building Standard Silver.

En matière de gestion locative, le semestre a été très actif avec 15 672 m² loués, soit un solde positif de près de 2 200 m² par rapport aux libérations. Dans un environnement toujours marqué par les contraintes sanitaires, le taux d'occupation financier du patrimoine, à 88,29% en fin de semestre, est relativement stable par rapport au début d'année (88,94%). Le taux d'occupation financier moyen du semestre à 87,68% se contracte par rapport à l'année 2020 (89,30%). Toutefois, avec près de 70% des loyers issus de bureaux et du secteur alimentaire, les taux d'encaissement demeurent satisfaisants eu égard au contexte.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 3,45 € par part au titre de chacun des 2 premiers trimestres 2021. Conformément à la décision de l'Assemblée générale de juin 2021, une distribution de plus-value de 1,50 € par part (avant imputation de l'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI) a été effectuée en juillet. L'objectif de distribution annuelle s'élève à 15,30 € par part. Sur les bases de cet objectif et du prix de souscription actuel, le taux de distribution prévisionnel 2021 de votre SCPI s'établit à 3,40%, sans tenir compte de votre éventuel crédit d'impôt au titre des revenus fonciers allemands qui dépend de votre situation fiscale personnelle. Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors des Assemblées générales de juin (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW



Conjoncture immobilière

Suite au faible nombre de mises en vente au second semestre 2020, le volume des investissements en immobilier d'entreprise en France a baissé de 25% au 1^{er} semestre 2021 (11,6 Mds€) par rapport au 1^{er} semestre 2020. Les octrois de crédits étant plus sélectifs, ce sont les transactions supérieures à 200 M€ ou celles jugées plus risquées qui ont connu une baisse significative.

Si les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée, la logistique, avec 3,7 Mds€ investis soit +20% par rapport au 1^{er} semestre 2020, a dépassé le commerce et est devenue la 2^e classe d'actifs. Les investisseurs ont continué à faire preuve de prudence sur le marché du commerce (514 M€ investis), dans un contexte de contraintes sanitaires prolongées, en privilégiant les actifs très sécurisés avec des activités dites essentielles.

Sur le 1^{er} semestre 2021, les taux de rendements immobiliers « prime » sont restés stables sur l'ensemble des marchés (Bureaux Régions : 3,50%-7,35% ; pieds d'immeubles commerces : 3,1% - 6% ; centres commerciaux : 4,4%-9%), excepté les bureaux dans Paris QCA (2,65%-3,75%) et à La Défense (4,30%-5,85%) où ils ont continué de se contracter.

Sur le plan locatif, si les surfaces de bureaux franciliennes commercialisées au 1^{er} semestre 2021 sont en hausse de 108% par rapport à fin 2020, elles sont inférieures de 35% à la moyenne décennale. Les taux de vacance restent orientés à la hausse (6,75% en Île-de-France et 12,4% à La Défense). Les valeurs locatives demeurent stables mais les négociations en cours pourraient ajuster à la baisse les loyers économiques sur certains actifs.

En régions, l'interruption de la demande par la crise de la COVID 19 au cours de l'année 2020 s'est poursuivi au cours du 1^{er} semestre 2021, se répercutant par une hausse de la vacance qui s'établit en moyenne à 6,4%.

Dans le secteur des commerces, la pression à la baisse des valeurs locatives continue de se faire ressentir, les enseignes demeurant attentistes dans l'environnement actuel quant à de nouvelles ouvertures.

En Allemagne, les investissements en bureaux du 1^{er} semestre, à 7,3 Mds€, sont supérieurs de 23% à la moyenne décennale. Bien que les surfaces commercialisées restent globalement en baisse, le taux de vacance moyen demeure néanmoins limité à 5,2%, et les taux de rendement prime se compressent (2,7% en moyenne).



L'essentiel au 30/06/2021

18 876 associés
2 627 270 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :
450,00 €

VALEUR DE RÉALISATION 2020
976 617 982 € (373,23 €/part)

CAPITALISATION
1 182 271 500 € au prix de souscription

DISTRIBUTION BRUTE
PRÉVISIONNELLE 2021
15,30 €/part

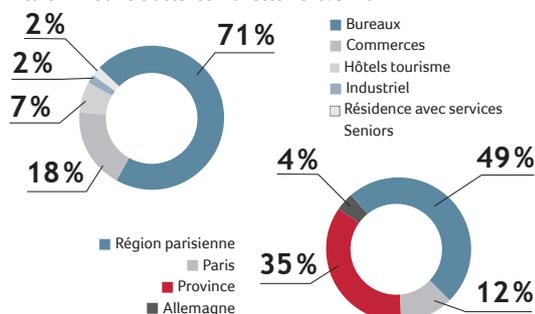
TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ (TDVM)
PRÉVISIONNEL 2021
3,40%
(hors crédit d'impôt allemand)

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
88,29% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 69%

Actifs immobiliers détenus indirectement : 31%



SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ COLOGNE :

Participation de 31 M€ dans une SCI (quote-part de 45%) détenant un immeuble de bureaux dans l'un des principaux quartiers d'affaires de Cologne (Allemagne). Le transfert de propriété a été opéré le 1^{er} janvier 2021. Livré en 2013, l'immeuble KölnCubus bénéficie d'une certification de durabilité DGNB Gold.



Il développe une surface de 11 500 m², intégralement louée avec une durée moyenne d'engagement de 6 ans.

→ BRÈME :

Le 31 mai, votre SCPI a acquis, par le biais d'une SCI (quote-part de 45%), un immeuble de bureaux situé au cœur de la ville de Brème (Allemagne), dans un quartier en pleine croissance, pour un montant acte en mains de 9,2 M€.



Rénové en 2020, il développe 6 200 m² loués avec une durée d'engagement de près de 5 ans.

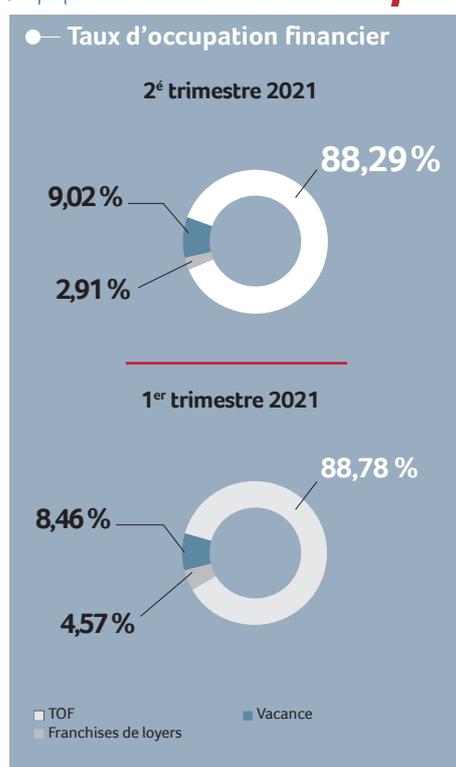
Société de gestion



Évolution du capital

| | 2 ^e semestre 2020 | 1 ^{er} semestre 2021 |
|--|------------------------------|-------------------------------|
| Nombre d'associés | 18 025 | 18 876 |
| Nombre de parts | 2 616 688 | 2 627 270 |
| Émission de parts nouvelles au cours du semestre | 89 258 | 76 115 |
| Souscriptions compensées par des retraits | 25 302 | 65 533 |
| Demande de retrait en suspens (nombre de parts) | 0 | 0 |
| Capital social en euros | 601 838 240 | 604 272 100 |
| Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros | 985 445 350 | 990 207 250 |

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Néant

● Investissements

- Allemagne (Cologne) – Participation SCI (45 %) – immeuble de bureaux – 5 169 m² – **31 M€** (01/01/2021)
- Allemagne (Brême) – Participation SCI (45 %) – immeuble de bureaux – 2 789 m² – **9,2 M€** (31/05/2021)

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 15 672 m²

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Paris (15 ^a) : | 142 m ² |
| Nice (06) : | 4 764 m ² |
| Marseille (13) : | 91 m ² |
| Colomiers (31) : | 354 m ² |
| Bordeaux (33) : | 926 m ² |
| Châlons-en-Champagne (51) : | 9 m ² |
| Nancy (54) : | 78 m ² |
| Villeneuve d'Ascq (59) : | 2 872 m ² |
| Mulhouse (68) : | 85 m ² |
| Lyon (69) : | 633 m ² |
| Saint-Priest (69) : | 316 m ² |
| Asnières (92) : | 3 669 m ² |
| Levallois-Perret (92) : | 204 m ² |
| Allemagne : | 1 529 m ² |

● Taux d'occupation physique

88,29 % (trimestriel)

Surface totale du patrimoine : 218 325 m²
Surfaces vacantes : 22 082 m²

◆ Libérations : 13 523 m²

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| Marseille (13) : | 43 m ² |
| Colomiers (31) : | 764 m ² |
| Toulouse (31) : | 176 m ² |
| Bordeaux (33) : | 1 360 m ² |
| Châlons-en-Champagne (51) : | 54 m ² |
| Nancy (54) : | 754 m ² |
| Villeneuve d'Ascq (59) : | 4 331 m ² |
| Mulhouse (68) : | 59 m ² |
| Lyon (69) : | 1 350 m ² |
| Saint-Priest (69) : | 489 m ² |
| Boulogne (92) : | 314 m ² |
| Issy-Les-Moulineaux (92) : | 1 339 m ² |
| Suresnes (92) : | 147 m ² |
| Bagnole (93) : | 102 m ² |
| Villejuif (94) : | 712 m ² |
| Allemagne : | 1 529 m ² |

Par ailleurs, douze baux portant sur 824 m² sur sept sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 1^{er} et 2^e trimestres 2021, calculés mi-juillet 2021, s'établissent respectivement à 89,19 % et 83,36 % (94,13 % et 92,06 % pour les 3^e et 4^e trimestre 2020).

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 facturables (loyers

actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 30/06/2021 s'établit à -2,30 % contre 10,08 % au 31/12/2020.

Revenus distribués

| | 1 ^{er} trimestre 2021 | 2 ^e trimestre 2021 |
|--|--------------------------------|-------------------------------|
| Acompte mis en paiement le | 28/04/2021 | 29/07/2021 |
| Acompte par part | 3,45 € | 4,95 € ⁽³⁾ |
| Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ | 3,45 € | 4,95 € ⁽³⁾ |
| Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers | 3,45 € | 4,95 € ⁽³⁾ |

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} janvier 2021 (souscription effectuée avant août 2020) ou au 1^{er} avril 2021 (souscription effectuée avant novembre 2020), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

Compte tenu de l'absence de produits financiers ce semestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin octobre 2021.

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

(3) Dont versement de 1,50 € de plus-values aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées. Ce montant est susceptible d'être ajusté en fonction d'éléments tels que des mouvements de parts sur l'année, ... et peut être différent pour chaque associé.



Indicateurs de performances

— Taux de rentabilité interne (TRI)

Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW

| | |
|------------------------|--------|
| TRI 5 ans (2015-2020) | 3,78 % |
| TRI 10 ans (2010-2020) | 4,61 % |
| TRI 15 ans (2005-2020) | 7,51 % |

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, la valeur de retrait constatée au terme de la période.

— Variation du prix acquéreur moyen

| | |
|---|----------|
| Prix acquéreur moyen de la part 2020 | 447,97 € |
| Prix acquéreur moyen de la part 2021 (janvier à juin) | 450,00 € |
| Variation du prix acquéreur moyen | 0,45 % |

Le prix acquéreur moyen d'une année correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (frais inclus) constatés au titre de l'année sur le marché

primaire, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de souscription de la part sur une année complète ou partielle a une signification relative. L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

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

— Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

| | |
|-----------------------|--------|
| TDVM 2020 | 3,49 % |
| TDVM 2021 (prévision) | 3,40 % |

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



Conditions de souscription et de retrait des parts

— Conditions de souscription

Prix de la part

| | |
|-----------------------------|-----------------|
| Valeur nominale | 230,00 € |
| Prime d'émission | 220,00 € |
| Prix de souscription | 450,00 € |

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW, ou sont reçues directement par AEW. Tout nouvel associé doit souscrire au minimum 20 parts. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. **Les parts souscrites à partir du 1^{er} février 2018 portent jouissance à compter du premier jour du sixième mois qui suit celui de la souscription.**

— Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. L'associé se retirant perçoit la somme de **405,35 euros** par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part à partir de la date de retrait effectif.



Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention d'AEW (« marché de gré à gré »). Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés. Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5 % directement auprès du Trésor Public.

L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date.

Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier fixé à 110 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

Au cours du semestre, 56 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 24 108 €.



Fiscalité

— Imposition des revenus de source allemande

Les revenus nets fonciers supportent actuellement une imposition locale de 15,825 % pour les actifs sis en Allemagne. En accord avec les conventions internationales, la double imposition des revenus de source allemande est évitée par l'octroi d'un crédit d'impôt imputable sur l'impôt français dans la base duquel ces revenus sont compris. Ce crédit d'impôt est égal au montant de « l'impôt français correspondant à ces revenus », quel que soit par ailleurs le montant de l'impôt effectivement payé en Allemagne.

En pratique, le calcul est effectué en deux temps :

- ◆ Calcul de l'impôt français en prenant en compte les revenus français et étrangers qui sont soumis à l'application du barème progressif.

- ◆ Calcul du crédit d'impôt au titre de l'impôt français sur les revenus étrangers.

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



Vie sociale

Assemblée générale mixte du 18 juin 2021

L'Assemblée générale ordinaire du 18 juin 2021 s'est tenue à huis clos avec un quorum de 33,57%. Elle a approuvé toutes les résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 98,18% à 99,32%. L'Assemblée générale ordinaire a également procédé à l'élection de trois membres du Conseil de surveillance (3 candidats résolution 12). Ont ainsi été élus : BPCE VIE (réélue), M. Jean-Luc BRONSART (réélu), M. Philippe CASTAGNET (élu). À défaut d'un quorum de 50%, la partie extraordinaire de l'Assemblée générale mixte n'a pas pu se tenir.

Assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2021

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2021 s'est tenue à huis clos sur seconde convocation avec un quorum de 40,70%. Elle a approuvé les résolutions à caractère extraordinaire présentées, avec une large majorité (97,30% et 97,79%). Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 64 à 66 du rapport annuel 2020, sur le site internet www.aewciloger.com.



AEW et la Directive européenne « MIF II » (Marchés d'instruments financiers)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet (www.aewciloger.com).



AEW et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et Financier, AEW est amenée à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche « Connaissance client et origine des fonds ». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux. Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne

seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.



Clients non résidents

L'acquisition de parts de la SCPI LAFFITTE PIERRE n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les

informations relatives à la SCPI LAFFITTE PIERRE publiées par AEW ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.



Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à

l'adresse suivante : AEW – DPO – 22 rue du Docteur Lancereaux – CS80102 – PARIS Cedex 8

ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com.

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewciloger.com.

LAFFITTE PIERRE

Société civile de placement immobilier

à capital variable

434 038 535 RCS PARIS

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

La note d'information prévue aux articles L.412-1

et L.621-8 du Code monétaire et financier

a obtenu de l'Autorité des marchés financiers,

le visa n°19-27 en date du 5/11/2019.

Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers

en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

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

329 255 046 RCS PARIS

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8

Service clients : 01 78 40 33 03 – service-clients@eu.aew.com – www.aewciloger.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place

par AEW est consultable sur son site internet : www.aewciloger.com

