

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

LAFFITTE PIERRE

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

SOCIETE DE GESTION



Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS
329 255 046 RCS PARIS
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007
Agrément AIFM en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Président

Monsieur Robert WILKINSON

Directeurs Généraux Délégués

Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI LAFFITTE PIERRE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Jean-Philippe RICHON

Vice-présidents : Monsieur Patrick JEAN
Monsieur Richard VEBER

Membres du conseil :

Monsieur Serge BLANC
Monsieur Jean-Luc BRONSART
Monsieur Pierre BRONDINO
Monsieur Hugues DELAFONTAINE
Monsieur Martial FOUQUES
Monsieur Jérôme JUDLIN
Monsieur Bruno NEREGOWSKI
BPCE VIE, représentée par Madame Thu Huyen NGUYEN THI
PREPAR VIE, représentée par Monsieur Gilles ZAWADZKI
SPIRICA, représentée par Madame Dominique RAMAMONJISOA
SURAVENIR, représentée par Monsieur Bernard LE BRAS

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : KPMG SA, représentée par Monsieur Pascal LAGAND
Suppléant : SALUSTRO REYDEL, représentée par Madame Isabelle GOALEC

EXPERT EXTERNE EN EVALUATION IMMOBILIERE

CUSHMAN & WAKEFIELD

DEPOSITAIRE

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES



LAFFITTE PIERRE

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE



RAPPORT ANNUEL **2019**

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

- 2 Editorial
- 6 Les données essentielles
- 7 Le patrimoine immobilier
- 16 Les résultats et la distribution
- 18 Le marché des parts

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- 20 Les comptes
- 24 L'annexe aux comptes annuels

LES AUTRES INFORMATIONS

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

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW CILOGER

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 18 JUIN 2020

- 46 Ordre du jour
- 46 Les résolutions

EDITORIAL

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 2019.

■ En 2019, les investissements en immobilier d'entreprise hexagonaux ont légèrement dépassé 35 Mds€, soit une hausse de 9% par rapport à 2018.

Le marché français a continué d'attirer les investisseurs en immobilier, notamment étrangers (44% des volumes), en offrant une prime de risque attractive entre rendements immobiliers et rendements obligataires.

Dans un contexte international relativement incertain (négociations du Brexit, tensions commerciales), les investisseurs ont privilégié les marchés avec une conjoncture économique et locative favorable tels que la France. Le Grand Paris est ainsi ressorti comme le marché en Europe ayant attiré le plus d'investissements en immobilier en 2019 avec 26,6 Mds€ investis, soit 75% de l'activité en France.

L'année 2019 a été marquée par les grandes transactions de plus de 200 M€ (44% des engagements contre 39% en 2018) tandis que les opérations de moins de 100 M€ ont connu une légère baisse.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs majoritaire avec plus de 69% des volumes investis, la moyenne décennale étant de 60%.

En matière de commerces, les investisseurs sont restés sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés, tels que les commerces de pied d'immeuble très bien situés, notamment les artères où sont concentrées les enseignes du luxe. Le marché des commerces, boudé par de nombreux investisseurs spécialisés, a réservé de belles opportunités à condition d'être sélectif.

Au 4^{ème} trimestre 2019, les taux de rendement immobiliers des bureaux sont restés à un niveau très bas : Paris (quartier central des affaires), entre 2,85% et 4% ; La Défense, entre 4,15% et 5,5% ; 1^{ère} couronne, entre 3,9% et 8,5% ; 2^{ème} couronne, entre 5% et 11% ; régions, entre 3,7% et 7,5%.

Il en est de même pour les taux de rendement des emplacements commerciaux : de 2,75% à 5,50% pour les emplacements pieds d'immeubles, et de 3,85% à 6,85% pour les centres commerciaux. Les retail-parks (parcs d'activités commerciales), qui ont attiré les enseignes grâce à des niveaux de charges contenus, ont pu constituer des cibles d'investissement alternatives sur la base de rendements compris entre 4,75% et 7%.

■ La demande placée de bureaux en Ile-de-France (surfaces commercialisées aux utilisateurs) a totalisé 2,3 millions de m² en 2019, soit un volume en baisse de 10% par rapport au niveau exceptionnel enregistré en 2018 mais qui reste en phase avec la moyenne annuelle décennale. Le niveau d'activité s'est amélioré de trimestre en trimestre, avec un 4^{ème} trimestre 2019 actif, les transactions supérieures à 30 000 m² ayant dynamisé le marché.

Une baisse de la demande placée est observable dans Paris intra-muros, due au manque d'offre, avec un taux de vacance très bas notamment dans le Quartier Central des Affaires (1,3%). En Ile-de-France, le taux de vacance du 4^{ème} trimestre 2019 s'établit à 4,7%.

1,8 millions de m² de bureaux sont actuellement en chantier en Ile-de-France. L'offre future est essentiellement concentrée à La Défense, en Péri-Défense et en Première Couronne Nord. Les valeurs locatives prime sont demeurées stables dans les marchés de bureaux en Ile-de-France, à l'exception du nord de Paris où les valeurs locatives atteignent 600 €/m²/an. Dans le QCA parisien, les valeurs locatives prime atteignent 880 €/m²/an.

Les mesures d'accompagnement en Ile-de-France ont atteint désormais près de 21% en moyenne, en accentuant leur polarisation : elles ont en effet baissé de 12% à 9,2% dans Paris Centre Ouest mais ont augmenté de 24,9% à 25,2% à La Défense.

En région, Lyon et Lille sont ressorties comme les marchés de bureaux les plus dynamiques, tant à la commercialisation qu'à l'investissement. A Lyon, 439 000 m² de bureaux ont été placées en 2019 et 1,1 Md€ investis en bureaux. A Lille, la demande placée atteint 264 000 m² et 318 M€ ont été investis.

Dans un contexte de demande active, le taux de vacance régional s'est établi en moyenne à 5%, illustrant la baisse de l'offre immédiate.

Le loyer prime s'est affiché à 325 €/m² à Lyon. Il a oscillé entre 210 et 300 €/m² dans les autres marchés.

■ La confiance des ménages a baissé en fin d'année 2019 après plus d'un an de hausse, notamment en raison du mouvement social commencé le 5 décembre. Les ventes du commerce de détail ont néanmoins augmenté de 2,6% au 4^{ème} trimestre 2019.

Le marché des commerces de pieds d'immeuble est demeuré très polarisé. La demande des enseignes pour des emplacements sur les artères n°1 est restée très importante, ce qui a maintenu les valeurs locatives prime à des niveaux élevés, notamment sur les artères du luxe. Certaines artères moins prisées ont toutefois souffert d'une moindre demande de la part d'enseignes massmarket, notamment dans la mode.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17% par rapport au 31 décembre 2018.

Les centres commerciaux ont vu leur fréquentation augmenter en 2019 (+0,3%), après quatre ans de baisse. Du fait de la force de leur attractivité (taille critique et merchandising), les centres commerciaux supra régionaux ont bien résisté à la problématique de suroffre, contrairement aux pôles secondaires moins dominants. Ces derniers se sont révélés plus vulnérables aux fluctuations de chiffres d'affaires, effet ressenti lors des renouvellements où les valeurs locatives ont peiné à s'aligner sur les niveaux précédents. Les créations de nouvelles surfaces de centres commerciaux ont été très limitées en 2019, les développements de nouvelles surfaces étant essentiellement des extensions de centres existants ainsi que des restructurations.

Les retail-parks ont bénéficié d'une forte attractivité grâce à des niveaux de charges contenus. Les valeurs locatives en retail parks sont comprises entre 160 € et 220 €/m²/an en Ile-de-France et entre 130 € et 180 €/m²/an en régions.

- Dans un contexte de taux bas, l'attractivité des SCPI a persisté en 2019, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. En effet, avec un total de collecte nette de 8,6 Mds€, les SCPI ont établi un nouveau record historique depuis leur création il y a une quarantaine d'année. La collecte a augmenté de 68% par rapport à 2018, qui avait été une année de pause, et de 36% par rapport à 2017, année du précédent record (6,3 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 4,4 Mds€, ont à nouveau largement dominé la collecte (51% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Md€ (26%), les SCPI spécialisées pour 1,2 Md€ (14%), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7%).

Pour ces dernières l'augmentation a été particulièrement sensible puisqu'en 2018 elles représentaient 173 M€ (+235%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel ont représenté une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

Avec un total de 1 Md€ échangé sur l'immobilier d'entreprise, le marché secondaire a connu une inflexion de -8% par rapport à 2018.

Le taux de rotation annuel des parts est resté modéré, à 1,53% des parts. Aucune tension n'est notable sur la liquidité du marché secondaire, le cumul des parts en attente de cessions et de retrait se limitant à 0,21% de la capitalisation.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17% par rapport au 31 décembre 2018.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,8 Mds€ en 2019 après 2,1 Mds€ en 2018 (+30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds€ (+23%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds€.

Côté investissements, les SCPI ont également réalisé une année record avec 9,2 Mds€ d'acquisitions, dont 28% à l'étranger (la moitié en Allemagne et le quart au Bénélux), soit un peu plus que dans les régions françaises (24%). L'Ile-de-France est restée la zone privilégiée et a concentré 48% des acquisitions. En typologie, la part des bureaux a représenté 63%, devant les commerces (12%), les centres de santé et résidences services (10%), la logistique et locaux d'activité (6%) et les autres actifs.

Les arbitrages ont représenté 1,7 Md€, le double de l'année précédente, et ont principalement concerné des bureaux en Ile-de-France hors Paris.

■ Concernant LAFFITTE PIERRE :

- Témoin de l'intérêt des investisseurs particuliers porté encore à la pierre-papier, et à LAFFITTE PIERRE en particulier, les capitaux collectés ont augmenté de 15% en 2019, représentant un montant de souscriptions net de 121,5 M€.
- Les capitaux collectés ont permis de concrétiser une acquisition de qualité pour un montant total avoisinant 80 M€ actes en mains, améliorant ainsi le repositionnement de votre patrimoine immobilier dans des actifs récents. LAFFITTE PIERRE a acquis un actif de manière directe, en indivision avec trois autres SCPI gérées par AEW Ciloger et à la stratégie d'investissement similaire : 50% de l'immeuble GAIA à Massy pour un montant de 80,4 M€ (montant global de l'actif : 161 M€). L'immeuble GAIA, qui développe 36 200 m² de bureaux, a été construit en 2009 et rénové en 2016-2017. Il offre des prestations et des services aux standards internationaux et est labellisé HQE.

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

Parallèlement, les arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été poursuivis avec les cessions de sept actifs pour un montant de 32,55 M€. Ces cessions ont dégagé une plus-value globale de 621 K€ (+2% par rapport aux prix de revient).

- A la clôture de l'exercice LAFFITTE PIERRE présente un solde à investir de 26,8 M€ (de l'ordre de 10,6 M€ si l'on intègre les sommes restant à verser sur les acquisitions en VEFA qui sont en cours de construction).
- D'une superficie avoisinant 195 000 m², le patrimoine de votre SCPI rassemble désormais 487 locataires localisés sur 77 sites.
- La valeur vénale (expertises) du patrimoine, de 917,53 M€, a progressé de 1,94% à périmètre constant. En tenant compte des investissements réalisés durant l'année, la valorisation globale hors droits du patrimoine est supérieure de 17% à son prix de revient.
A 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 moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier diminue à 87,39% en 2019 contre 87,95% l'année précédente. Parmi les enjeux importants de 2020 et des années suivantes figure toujours l'anticipation et l'accompagnement de la mutation en cours des centres commerciaux. Cela nécessitera la réduction de la part des enseignes de prêt à porter et montée des activités de services et de restauration notamment, le développement des synergies entre distribution physique et dématérialisée ou le développement des outils de suivi des attentes des clients.
- Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2019, le montant distribué s'élève à 17,50 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 2,50 € sur la réserve de plus-values. Les réserves s'établissent en fin d'exercice à 4,46 € par part et représentent près de 4 mois de distribution courante.
- Le taux de distribution 2019 (distribution 2019/prix acheteur moyen 2019) s'établit à 4,03%.
La « prime de risque » de LAFFITTE PIERRE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT 10 ans), avoisine 4%, le taux de l'OAT 10 ans étant proche de zéro.

D'une superficie avoisinant
195 000 m², le patrimoine
de LAFFITTE PIERRE
rassemble 487 locataires
localisés sur 77 sites.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de LAFFITTE PIERRE, s'établissent à 7,66% sur dix ans et 9,05% sur quinze ans, également notables par rapport aux autres typologies courantes de placements (Actions françaises, Foncières cotées, SCPI bureaux, Obligations, Or et Livret A).
Sur 10 ans, seules les Foncières cotées et les Actions françaises affichent une performance supérieure, avec une volatilité beaucoup plus élevée, et sur 15 ans LAFFITTE PIERRE n'est dépassée que par les Foncières cotées et l'Or.

Par ailleurs, il vous est proposé, **dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire**, d'apporter une modification aux statuts, liée aux conséquences de la transposition en droit français d'une décision européenne.

La Loi de finances pour 2020 amène AEW Ciloger à souhaiter opter pour un assujettissement à la TVA.

La commission de souscription, incluse dans le prix de souscription de la part pour les nouveaux associés, verrait son montant hors taxes inchangé, mais son montant TTC passerait à 11,90%, contre 10,17% TTI auparavant.

Ce changement aura peu d'impact pour votre SCPI, dans la mesure où elle récupère l'essentiel de la TVA sur ses charges. Toutefois, compte tenu du prorata de récupération de TVA lié à d'éventuels actifs en zone euro acquis par votre SCPI, ce changement amoindrirait légèrement la somme à investir liée à chaque nouvelle souscription de parts, et aurait une légère incidence sur la commission de gestion à la charge de la SCPI.

C'est pourquoi AEW Ciloger vous propose de réduire sa commission de gestion de 0,3%, ce qui la ramènerait de 9% HT à 8,70% HT, ce qui ferait plus que compenser les impacts négatifs mentionnés ci-dessus.

Enfin, il est impossible d'ignorer la crise sanitaire liée au virus COVID-19 qui constitue un évènement majeur intervenu après la clôture des comptes de l'exercice 2019.

Des mesures de confinement ont été mises en place dans de nombreux pays, et notamment en France en mars 2020, afin de limiter la propagation du virus. Si cette crise n'affecte pas les comptes et l'exploitation de l'exercice 2019 de votre SCPI, ses effets sur les comptes 2020 sont encore incertains et difficilement quantifiables au moment de la rédaction du présent éditorial.

Toutefois, le ralentissement économique engendré par cette crise sanitaire va probablement provoquer une baisse sensible des chiffres d'affaires de certains locataires de votre SCPI, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer.

Ainsi, dans la continuité des mesures de soutien mises en place par le gouvernement, la Société de gestion pourra être amenée à proposer des modalités d'étalement des loyers, voire, au cas par cas, d'autres mesures d'accompagnement.

Ces aménagements, ainsi que les éventuelles cessations de paiements, pourraient conduire la Société de gestion à distribuer des revenus moins importants que prévus en 2020, et la mise en paiement des acomptes trimestriels aux associés est susceptible d'être légèrement décalée par rapport aux dates habituelles.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué d'AEW Ciloger



LES DONNÉES ESSENTIELLES

au 31 décembre 2019

CHIFFRES CLÉS

Année de création 2000	Capital social 568 884 070 €	Capitalisation au prix de souscription 1 088 299 960 €
Terme statutaire 2099	Capitaux propres 830 806 509 €	Valeur de retrait de la part 396,30 €
Nombre d'associés 16 170	Capitaux collectés 921 313 350 €	Parts en attente de retrait Néant
Nombre de parts 2 473 409	Prix de souscription de la part 440,00 €	

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles
77

Nombre de baux
487

Surface (hors VEFA en cours de construction)
194 800 m²

Taux moyen annuel d'occupation financier
87,39%

Taux d'occupation financier 4^{ème} trimestre 2019
92,67%

Taux moyen annuel d'occupation physique
91,45%

Taux d'occupation physique au 31/12/19
93,29%

INDICE DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité interne

5 ans
(2014-2019)
3,70%

10 ans
(2009-2019)
7,66%

15 ans
(2004-2019)
9,05%

Taux de distribution/valeur de marché 2019
4,03%

Variation du prix acquéreur moyen 2019
0,98%

Moyenne nationale 2019
SCPI dominante Bureaux 4,28%

Moyenne nationale 2019
SCPI dominante Bureaux 1,43%

Moyenne nationale 2019
SCPI Immobilier d'entreprise 4,40%

Moyenne nationale 2019
SCPI Immobilier d'entreprise 1,20%

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2019	51 461 498 €
dont loyers :	31 048 965 €
dont produits des participations contrôlées :	7 467 608 €
Résultat de l'exercice	32 717 791 €
(calculé sur un nombre de parts corrigé)	soit 14,94 € par part
Revenu distribué	32 875 643 €
(pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2019)	soit 15,00 € par part
Plus-value sur cession d'immeubles distribuée	2,50 € par part

VALEURS SIGNIFICATIVES

En euros	Global	Par part	Variation 2019/2018
Valeur comptable	830 806 509	335,90	0,67%
Valeur vénale / expertise	917 531 039	370,96	-3,74%
Valeur de réalisation	967 348 272	391,10	0,04%
Valeur de reconstitution	1 142 789 064	462,03	-0,11%

RÉSULTAT, REVENU ET PLUS-VALUE DISTRIBUÉS, REPORT À NOUVEAU (PAR PART) EN EUROS DEPUIS 5 ANS



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

■ Résultat
■ Distribution
■ Report à nouveau

LA PATRIMOINE IMMOBILIER

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

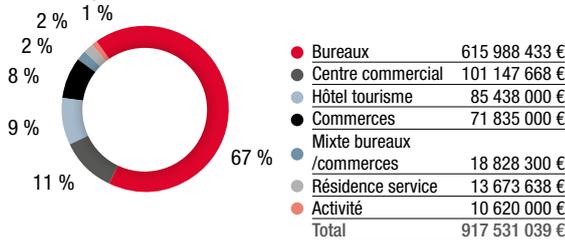
Le patrimoine de LAFFITTE PIERRE se compose au 31 décembre 2019 de 77 immeubles pour une superficie de 194 800 m² (208 849 m² en intégrant la VEFA en cours de construction), localisés en valeur vénale à 14% à Paris, 47% en région parisienne, et 39% en province.

Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 67%, de murs de commerces à hauteur de 8%, de centres commerciaux à hauteur de 11%, d'actifs mixtes bureaux/commerces à hauteur de 2%, d'Hôtels/Résidence Tourisme à hauteur de 9%, de Résidences Services Seniors à hauteur de 2% et de locaux d'activités à hauteur de 1%.

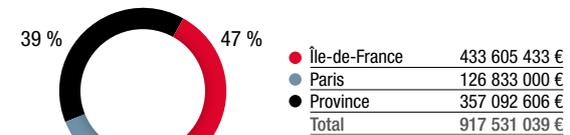
Toujours en valeur vénale, LAFFITTE PIERRE détient des immeubles en direct (77%) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 23%).

Répartition du patrimoine

Economique en % de la valeur vénale



Géographique en % de la valeur vénale



L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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

Arbitrages et investissements sur 5 ans (en M€)

	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12
2015	0,72	32,22	44,75
2016	9,00	122,17	-38,3
2017	7,81	158,84	-7,01
2018	8,28	113,12	-9,31
2019	32,55	80,40	26,81
Total	58,35	506,75	

■ LES CESSIONS

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2019.

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

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

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis de maintenir cette politique durant l'exercice, et de finaliser la cession de sept lots, pour un prix de vente total de 32,55 M€, supérieur de 1% à leurs dernières valeurs d'expertise (31/12/2018).

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

159 m² de bureaux (vente partielle) acquis en 1989. Prix de cession : 820 000 € (4/01/2019).

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 184 100 €, soit +31% par rapport au prix de revient comptable (590 800 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 20 500 €.

• **Malakoff (92) – 60, rue Etienne Dolet**

1 959 m² de bureaux acquis en 1987. Prix de cession : 4 000 000 € (27/02/2019).

La transaction fait ressortir une moins-value nette de 92 790 €, soit -2% par rapport au prix de revient comptable (3 892 790 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 100 000€.

• **Noisy-Le-Grand (93) – 9-10 Porte de Neuilly**

2 688 m² de bureaux acquis en 1992. Prix de cession : 2 400 000 € (12/04/2019).

La transaction fait ressortir une moins-value nette de 2 340 185 €, soit -50% par rapport au prix de revient comptable (4 680 185 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 60 000 €.

• **Jouy-en-Josas (78) – 3, rue Petit Robinson**

900 m² de bureaux acquis en 2001. Prix de cession : 985 000 € (7/05/2019).

La transaction fait ressortir une moins-value nette de 655 809 €, soit -42% par rapport au prix de revient comptable (1 576 784 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 24 625 €.

• **Les Ulis (91) – 1, allée de Londres**

257 m² de bureaux acquis en 2001. Prix de cession : 340 000 € (26/07/2019).

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 76 097 €, soit +30% par rapport au prix de revient comptable (255 403 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 8 500 €.

• **Courbevoie (92) – Les Fauvelles, 117-121 av. de l'Arche**

5 513 m² de bureaux acquis en 2012. Prix de cession : 17 400 000 € (30/09/2019).

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 216 000 €, soit +1% par rapport au prix de revient comptable (16 575 000 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 435 000 €.

• **Boulogne (92) – 148-156 rue Gallieni**

1 174 m² de bureaux acquis en 1988. Prix de cession : 6 600 000 € (30/09/2019).

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 3 233 571 €, soit +101% par rapport au prix de revient comptable (3 201 429 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 165 000 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 620 984 € par rapport au prix de revient (+2%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 813 625 € et d'honoraires de commercialisation de 344 000 €.

Au 31 décembre 2019, compte tenu de ces cessions et de la distribution de plus-value opérée durant l'exercice, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 6 888 116 €, soit 2,78 € par part créée.

■ INVESTISSEMENTS

Au 1^{er} janvier 2019, LAFFITTE PIERRE présentait un surinvestissement de 9 308 785 €.

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.

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

Il faut par ailleurs noter que LAFFITTE PIERRE a la possibilité, à titre accessoire, de détenir des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé, et donc d'acquérir indirectement un patrimoine immobilier locatif représenté par :

- des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par LAFFITTE PIERRE dans la limite de 17% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier ;
- des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées par LAFFITTE PIERRE dans la limite de 3% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier ;

Dans un contexte de compétition forte entre les acteurs du marché de l'investissement hexagonal et de relative pénurie de produits, ces facultés ouvrent à LAFFITTE PIERRE la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec lequel les investissements sont sélectionnés pour son compte.

Les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec la collecte réalisée, les arbitrages et le recours éventuel à la facilité de caisse ou le crédit revolving mis en place en 2015, ont abouti à la réalisation d'une acquisition pour un montant total de 80,4 M€ actes en mains.

• **Massy (91) : 1, rue Victor Basch - Immeuble Gaïa**



Le 12 juillet 2019, LAFFITTE PIERRE a acquis 50% de l'immeuble GAIA à Massy pour un montant de 80,4 M€. L'investissement, d'un montant global de 161 M€, a été réalisé en partenariat avec trois autres SCPI gérées par AEW Ciloger. Pôle tertiaire établi, la ville de Massy continue de croître rapidement, et accueille des ensembles de bureaux loués à de nombreux groupes internationaux. La ville jouit d'une excellente connexion aux transports en commun, et notamment à Paris grâce aux RER B et C, et d'une gare TGV. Elle bénéficiera par ailleurs des aménagements du Grand Paris avec la ligne de métro 18, connectant la ville à Orly et au plateau de Saclay. L'immeuble GAIA, qui développe 36 200 m² de bureaux, a été construit en 2009 et rénové en 2016-2017. Il offre des prestations et des services aux standards internationaux (auditorium de 330 places, nombreuses terrasses accessibles, campus paysager, plusieurs offres de restauration, salles de gym...), et est labellisé HQE Exploitation. Il est intégralement loué à une filiale du Crédit Agricole pour une durée ferme résiduelle de 10 ans.

■ LIVRAISONS

Une résidence services seniors en VEFA de 105 logements acquise en 2017 pour un prix de 25 M€, et située dans le quartier Euromed à Marseille, a été livrée le 10 janvier 2020. La livraison, initialement prévue fin décembre 2019, a été décalée, afin de collecter toutes les pièces contractuelles attendues, la commission de sécurité ayant rendu un avis favorable le 20 décembre 2019. La livraison s'est déroulée dans de bonnes conditions.

LAFFITTE PIERRE a également acquis en 2017, pour un montant de près de 35 M€, un immeuble mixte composé de 7 315 m² de bureaux et 941 m² de commerces en pied d'immeuble, situé à Nice dans le secteur tertiaire de l'Arénas, premier centre d'affaires international des Alpes Maritimes. L'actif est livrable au 1^{er} semestre 2020.

L'EMPLOI DES FONDS

Compte tenu des arbitrages et des investissements réalisés en 2019, LAFFITTE PIERRE présente à la fin de l'exercice un solde à investir 26 813 563 €.

Si l'on intègre les sommes restant à verser sur les acquisitions en VEFA (16,15 M€), qui seront décaissées au fur à mesure de l'avancement des constructions, le solde à investir serait de l'ordre de 10,6 M€.

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

Un cap de couverture au taux de 1 % a été conclu pour une durée de 7 ans et couvre 70 % de l'emprunt. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt.

En plus de cet emprunt, la Banque Palatine a accordé une facilité de caisse de 20 M€ au taux Euribor 3 mois plus une marge de 1%.

Le LTV bancaire est de 25 % de la valeur d'expertise des immeubles et statutairement, l'emprunt ne peut excéder 25 % du capital social soit 142 M€ au 31 décembre 2019. De plus, l'ICR doit être supérieur à 300 %. Les prêteurs bénéficient d'une promesse d'hypothèque sur 5 immeubles.

Un remboursement de 40 M€ a été effectué sur le crédit revolving durant l'exercice, pour le ramener à zéro au 31 décembre 2019.

Dans ce cadre, le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 273 125 €. Le montant de la commission de non utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 369 762 €.

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
FONDS COLLECTES	766 736 302	121 470 340	888 206 642
+ Plus ou moins valeur sur cession d'immeubles	11 970 938	- 5 082 822	6 888 116
+ Divers	32 502 575	1 596 315	34 098 889
- Commissions de souscription	- 69 379 076	- 14 890 918	- 84 269 994
- Achat d'immeubles	- 494 996 055	- 90 604 259	- 585 600 314
- Titres de participation contrôlées	- 242 841 798	- 2 164 595	- 245 006 394
+ Vente d'immeubles	6 597 869	31 041 384	37 639 253
- Frais d'acquisition	- 19 899 538	- 5 243 097	- 25 142 635
- Divers ⁽¹⁾	-	-	-
= SOMMES RESTANT A INVESTIR	- 9 308 785	36 122 348	26 813 563

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

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société CUSHMAN & WAKEFIELD, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

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

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

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait LAFFITTE PIERRE de la vente de la totalité des actifs;
- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

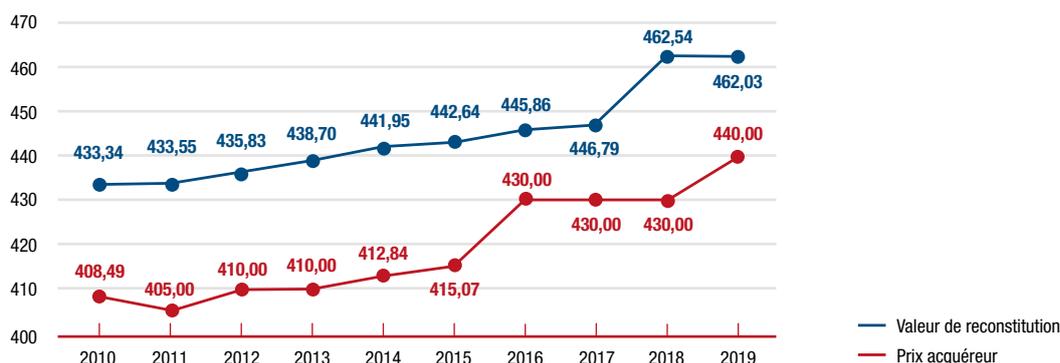
COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	547 961 061
COUT HISTORIQUE DES PARTS DE SOCIETES CONTROLEES	234 575 697
VALEUR COMPTABLE NETTE	782 536 757
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VENALE HORS DROITS)	917 531 039

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	547 961 061		
- Provisions pour gros entretien	- 1 547 482		
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	234 575 697		
- Autres éléments d'actifs	49 817 233	49 817 233	49 817 233
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		917 531 039	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			979 595 727
- Commission de souscription théorique			113 376 103
TOTAL GLOBAL	830 806 509	967 348 272	1 142 789 064
NOMBRE DE PARTS	2 473 409	2 473 409	2 473 409
TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART	335,90	391,10	462,03

La valeur de réalisation par part à 391,10 € est inférieure de 11% au prix de souscription en vigueur (440,00 €).
La valeur de reconstitution par part à 462,03 € est supérieure de 5% au prix de souscription en vigueur (440,00 €).

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

■ ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX ACQUÉREUR PAR PART SUR 10 ANS AU 31 DÉCEMBRE



ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	Prix de revient au 31/12/2019 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Ecart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2019 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2018 en euros	Variation hors droits 2019/2018 en %
Bureaux	370 776 300	508 553 000	37,16	545 980 000	433 813 000	17,23
Commerces	70 382 130	71 835 000	2,06	77 170 000	77 050 000	-6,77
Complexes hoteliers	65 249 663	85 438 000	30,94	91 330 000	81 767 000	4,49
Locaux d'activités	8 047 113	10 620 000	31,97	11 360 000	9 600 000	10,63
Immobilisations en cours	33 502 356	32 501 938	-2,99	34 743 472	21 814 799	-
Total Actifs immobiliers détenus en direct	547 957 562	708 947 938	29,38	760 583 472	624 044 799	13,61
Bureaux	109 950 027	107 435 433	-2,29	112 807 205	103 585 375	3,72
Commerces	124 625 670	101 147 668	-18,84	106 205 051	117 628 584	-14,01
Total immobilisations financières contrôlées	234 575 697	208 583 101	-11,08	219 012 256	221 213 959	-5,71
TOTAUX	782 533 259	917 531 039	17,25	979 595 728	845 258 758	8,55

	Estimation hors droits au 31/12/2019 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2018 périmètre constant	Variation hors droits 2019/2018 périmètre constant
Bureaux	433 253 000	403 363 000	7,41
Commerces	71 835 000	77 050 000	-6,77
Complexes hoteliers	85 438 000	81 767 000	4,49
Locaux d'activités	10 620 000	9 600 000	10,63
Immobilisations en cours	48 900 000	49 300 000	-0,81
Total Actifs immobiliers détenus en direct	650 046 000	621 080 000	4,66
Bureaux	107 435 433	103 585 375	3,72
Commerces	101 147 668	117 628 584	-14,01
Total immobilisations financières contrôlées	208 583 101	221 213 959	-5,71
TOTAUX	858 629 101	842 293 959	1,94

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

Au 31 décembre 2019, LAFFITTE PIERRE détient des immeubles en direct (77% de la valeur vénale) et six immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 23% 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 Ciloger.

Ainsi, LAFFITTE PIERRE détient des participations à hauteur de :

- 25% dans la Société Civile Immobilière « Marveine » comprenant le centre commercial Bonneveine à Marseille.
- 8,40% dans la Société Civile Immobilière « Elysées Châlons » comprenant 1 centre commercial à Châlons-en-Champagne.
- 50% dans les Sociétés Civiles Immobilières « CC NANCY I » et « CC NANCY II » détenant 75% de la surface du centre commercial Saint-Sébastien à Nancy (54).
- 100% dans la Société Civile Immobilière ROCK FORT détenant un immeuble de bureaux dans l'ensemble immobilier Axe Seine à Issy-Les-Moulineaux.
- 23,06% dans la Société Civile Immobilière « Tour Prisma » détenant la tour de bureaux Prisma à La Défense.

	SCI MARVEINE	SCI ELYSEES CHALONS	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II	ROCK FORT	SC TOUR PRISMA	TOTAUX
Année d'acquisition	2016	2016	2017	2017	2018	2018	
Pourcentage de détention	25,00%	8,40%	50,00%	50,00%	100,00%	23,06%	
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	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	Bureaux	
Surface en m ²	2 559	2 888	8 120	3 505	7 060	5 347	29 479
Coûts d'acquisition des titres	42 256 965	5 591 906	79 457 287	12 241 535	62 714 651	50 703 066	252 965 411
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	85 290 000	58 900 000	128 500 000	21 200 000	60 700 000	203 500 000	558 090 000
Actif net réévalué	21 309 052	4 875 278	64 447 692	10 515 646	60 131 575	47 303 857	208 583 101

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

LAFFITTE PIERRE fait preuve en 2019 de bonnes performances en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement, pour les actifs détenus directement, une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions et l'acquisition de l'exercice) de 4,7%. La progression est de 7,41% pour les actifs de bureaux, de 4,49% pour les hôtels, de 10,63% pour les locaux d'activités, alors que les commerces régressent de -6,77%.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu indirectement (parts de Sociétés Civiles Immobilières) diminue de 5,7% à périmètre constant.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 917,5 M€, en progression à périmètre constant de 1,94%.

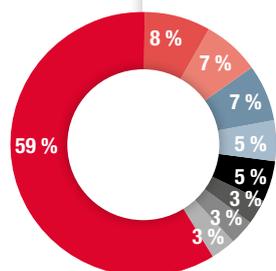
Au 31 décembre 2019, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 17% et 25% à leur prix de revient.

■ DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 8 actifs sur 77 représentent 41% de la valeur vénale du patrimoine.
- 1 actif représente 8% de la valeur globale du patrimoine.

- 4 actifs représentent entre 5% et 7% de la valeur globale du patrimoine. Ils sont divisés et loués à plusieurs locataires.
- 3 actifs représentent entre 2% et 3% de la valeur globale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à plusieurs locataires.



- 1, rue Victor Basch - Massy (91)
- «Nancy 1» - Place Charles III - rue des Ponts - Nancy (54)
- «SCI Rock Fort» - 12, Rouget de l'Isle - Issy-Les-Moulineaux (92)
- Tour Prisma - La Défense (92)
- 40, rue Fanfan la Tulipe - Boulogne-Billancourt (92)
- 55, avenue Aristide Briand - 5 avenue de Barbès - Montrouge (92)
- 20 bis rue Lafayette - Paris (75009)
- 2/4, rue de Jussieu - Lyon (69)
- Autres immeubles

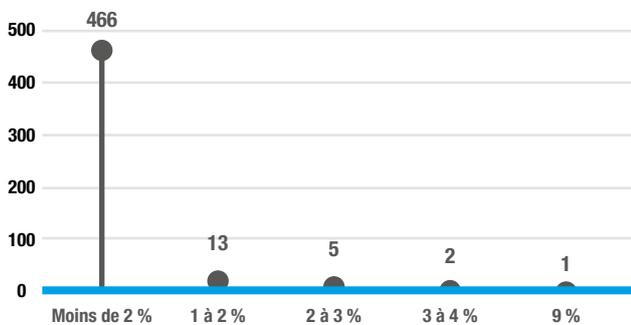
LA GESTION IMMOBILIÈRE

Compte tenu des acquisitions réalisées en 2018 et durant l'exercice, les loyers et les produits des participations contrôlées se sont élevés sur l'année à 38 516 572 € contre 36 554 797 € l'exercice précédent, soit + 1 962 K€ (+5%). L'acquisition de l'exercice 2019, réalisée au 2^{ème} semestre, aura un impact plus marqué sur les produits locatifs de l'exercice 2020.

■ DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Répartition des risques locatifs

En pourcentage du montant des loyers HT facturés

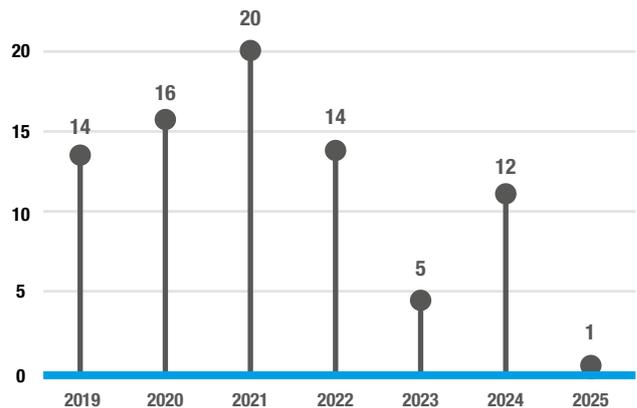


Au 31 décembre 2019, LAFFITTE PIERRE compte 487 baux (503 en 2018).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 466 locataires représentent chacun moins de 1% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Les 10 locataires les plus importants représentent globalement 32% des loyers

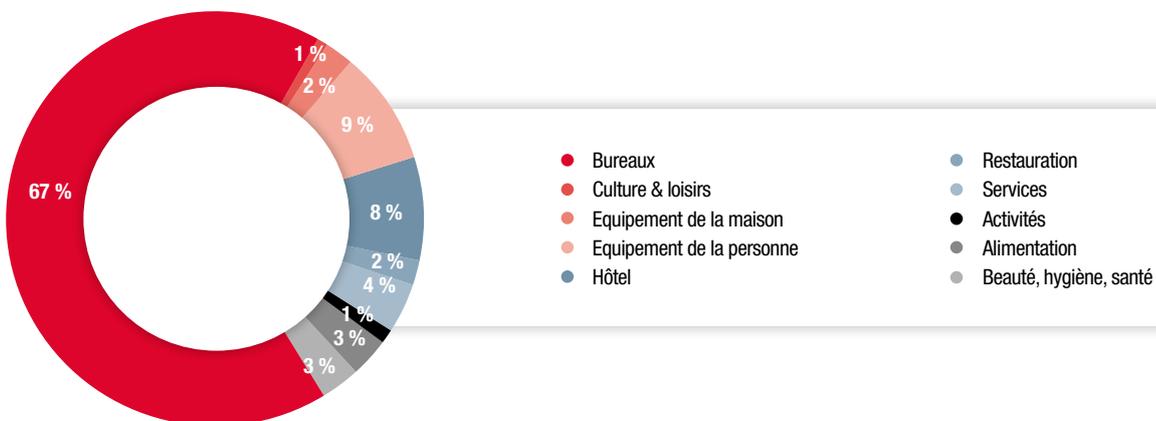
% des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2019 :

- 14% des loyers en cours sont relatifs à des baux renouvelables durant l'exercice ou en tacite reconduction;
- La moitié des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2020 et 2022 ;
- Plus du tiers des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2023 et au-delà.

■ RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DES SECTEURS D'ACTIVITÉS



■ TAUX D'OCCUPATION

Les taux d'occupation sont calculés 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.

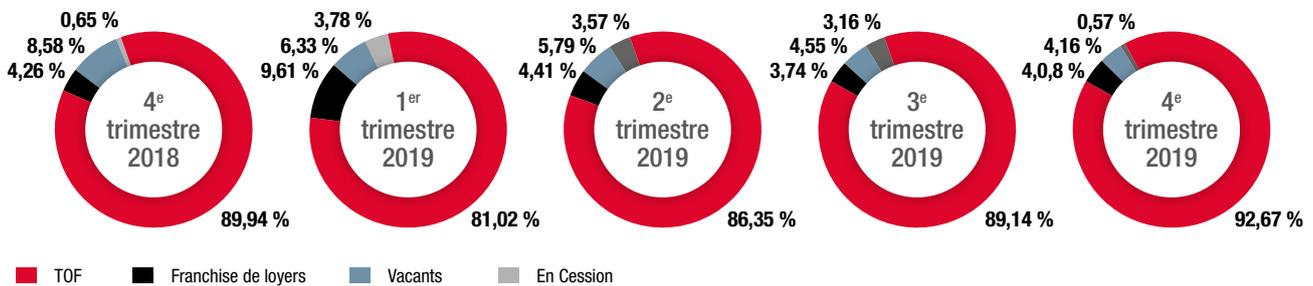
Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine.

Calculé au 31 décembre 2019, il s'établit à 93,29%, en nette progression par rapport au 31 décembre 2018 (87,94%). Il est également en progression en moyenne annuelle, à 91,45% sur l'exercice (89,01% en 2018).

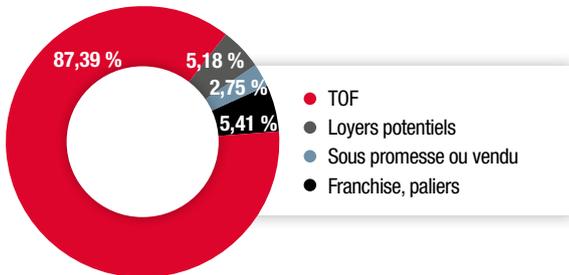
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants).

Au quatrième trimestre 2019, il s'établit en augmentation sensible, à 92,67% contre 89,94% au quatrième trimestre 2018.

En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier évolue peu à 87,39% (87,95% en 2018).



Décomposition du TOF 2019



Evolution des taux d'occupation financier moyens sur 5 ans



■ LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Durant l'exercice, les acquisitions et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée (hors VEFA) à 194 800 m² contre 189 518 m² à la fin de l'exercice 2018 (+3%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a augmenté de 9%.

L'activité locative de l'année 2019 fait ressortir un faible solde négatif de 273 m² entre les libérations (9 880 m²), et les relocations (9 607 m²).

Ce sont environ 24 200 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 9 607 m² de relocations (nouveaux baux), 1 936 m² de renouvellements de baux et 12 650 m² de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, 59 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 9 880 m², concentrée pour un peu moins de 30% sur les sites de Montrouge (Green Azur), Nancy (Saint-Sébastien), Villeneuve d'Ascq (Technoparc) et Basso Cambo (Harmony, pour un total de loyers de 2 224 K€.

Parallèlement, 58 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 9 607 m², concentrées pour un peu plus du quart sur les sites de Bordeaux (Plaza 2), Villejuif, Colomiers, et Montreuil (Le Meliès), pour un total de loyers en année pleine de 2 034 K€.

Par ailleurs, 12 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 1 936 m², concentrés aux deux tiers sur les sites de Noisy (Porte de Paris), Villejuif et Paris Pépinière, pour un total de loyers en année pleine de 765 K€.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2019 s'établissent à 13 065 m², en nette diminution par rapport à l'année précédente (22 849 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 2,64 M€ (4,14 M€ en 2018).

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2019 sont concentrées sur 3 sites de bureaux qui représentent le tiers de la vacance : Toulouse Harmony (1 928 m²), Lyon Gemelyon (1 403 m²) et Montrouge (927 m²).

■ TRAVAUX

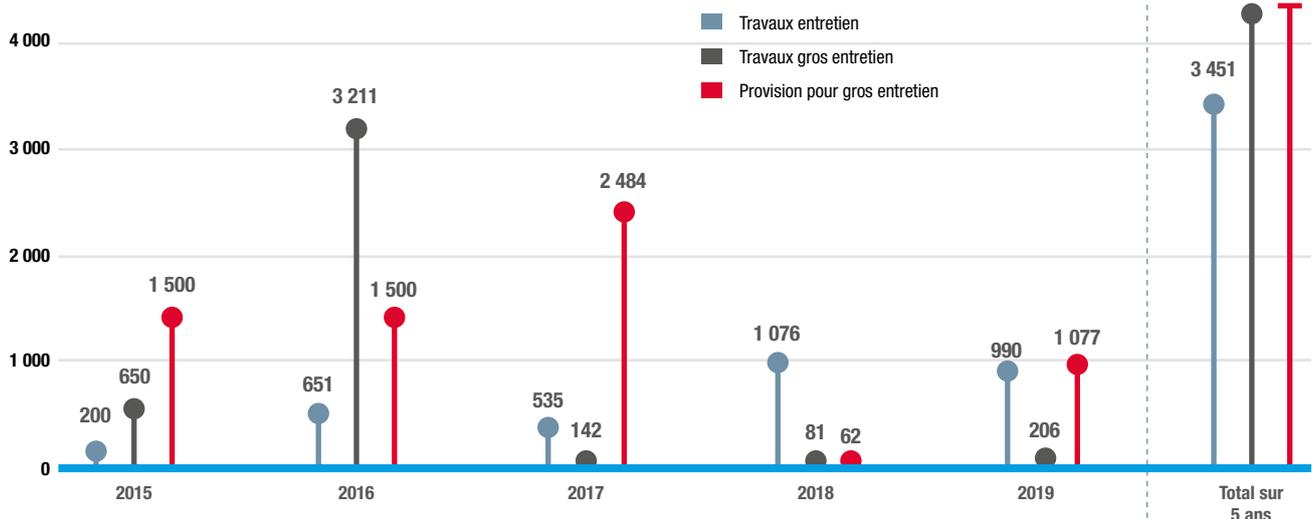
Au cours de l'année 2019, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant de 1,20 M€. Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant 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 989 837 € en 2019 (1 076 430 € en 2018). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 690 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien (anciennement grosses réparations) a été passée pour un montant de 1 077 229 €. La provision représente au 31 décembre 2019 un montant total de 1 547 482 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2019, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 206 271 € (81 028 € en 2018). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 858 K€.

Travaux et provisions pour gros entretiens 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 2019 ressort à 1,547 M€ (1,180 M€ en 2018).

Les principaux travaux réalisés ou engagés durant l'exercice sont les suivants:

- Paris – rue Lafayette : remise en état des locaux, pour un montant de 2 350 K€ ;
- Nancy – Centre commercial Saint Sébastien : étanchéité de la toiture, pour un montant de 900 K€ ;
- Boulogne-Billancourt : remise en état des locaux et étanchéité de la façade, pour un montant de 366 K€ ;
- Avoriaz : rénovation de la toiture, pour un montant de 220 K€ ;
- Lyon – rue de la Villette : raccordement du chauffage urbain, pour un montant de 167 K€.

■ LES CONTENTIEUX

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 181 277 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées d'un montant de 250 980 €, suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues, le solde net de l'exercice 2019 est un produit de 69 703 €.

Au 31 décembre 2019, le cumul des provisions est de 955 231 €.

L'impact net des locataires douteux au 31 décembre 2019 est de -0,22% des loyers facturés (0,56% au 31 décembre 2018).

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de LAFFITTE PIERRE a progressé de 7% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 32 717 791 €. Cette progression est à corréliser avec celle des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement qui ont augmenté de près de 9% depuis le début du 4^{ème} trimestre 2018.

Le montant distribué en 2019 s'élève à 17,50 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 2,50 € sur la réserve de plus-values. Le report à nouveau (réserves) est à 4,46 € par part et représente, en fin d'exercice, près de 4 mois de distribution courante. Le taux de distribution 2019 de LAFFITTE PIERRE s'établit à 4,03%, toujours notable dans l'environnement financier actuel.

Le résultat de l'année s'élève à 32 717 791 € en hausse de 7% par rapport à l'exercice précédent (+ 2 M€). Les loyers et les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 5% (+ 1,96 M€) compte tenu des acquisitions réalisées au dernier trimestre de l'exercice 2018, et notamment la Tour Prisma à La Défense et un immeuble de bureaux à Issy-les-Moulineaux, et dans une moindre mesure de l'acquisition réalisée à Massy au troisième trimestre 2019.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 3,60 € sur le 1^{er} trimestre, 3,90 € sur le 2^{ème} trimestre et 3,75 € sur les 3^{ème} et 4^{ème} trimestres. Par ailleurs, au titre du second trimestre un prélèvement de 2,50 € par part sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant.

Au total, le montant distribué en 2019, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 15,00 € par part,
 - et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 2,50 € (14,3% du montant distribué),
- soit un montant total distribué de 17,50 € par part (16,54 € en 2018, intégrant une distribution de plus-value de 2,50 €).

Le revenu courant distribué (15,00 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 14,94 €. Le report à nouveau a donc été sollicité pour un montant de 157 852 € (0,48% du revenu courant distribué).

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 26 juin 2019, un prélèvement de 4,52 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice (soit au total 1 265 523 €), afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2018.

Ainsi, au 31 décembre 2019, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 11 025 491 €, soit 4,46 € par part.

Il représente à cette date une réserve 3,6 mois de distribution courante (3,9 mois à la fin de l'année 2018) qui permet à LAFFITTE PIERRE, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Le prix de souscription a été porté de 430 € à 440 € le 1^{er} mai 2019. Le prix acquéreur moyen de l'exercice s'établit à 434,22 €, en augmentation de 0,98% par rapport à l'exercice précédent.

Au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante bureaux s'établit à 1,43%.

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

Le taux de distribution 2019 de LAFFITTE PIERRE augmente à 4,03% (3,85% en 2018), conséquence de l'augmentation du montant distribué sur l'exercice.

Parallèlement, à l'échelon national, le taux de distribution national calculé pour l'ensemble des SCPI de bureaux s'établit à 4,28% pour 2019.

Toutefois, le taux de distribution de LAFFITTE PIERRE demeure à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire. La « prime de risque » de LAFFITTE PIERRE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT 10 ans), avoisine 4%, le taux de l'OAT 10 ans étant proche de zéro.

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

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2019 sur la base de la valeur de retrait, la performance de LAFFITTE PIERRE est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 7,66% et 9,05% pour des périodes de respectivement 10 ans et 15 ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est nettement supérieur ou égal à ceux des : SCPI de bureaux

(6,1%), l'Or (5,1%), les Obligations (3%), ou le Livret A (1,2%). Seules les Foncières cotées (9,10%) et les Actions françaises (8,5%) affichent une performance supérieure mais avec une volatilité forte.

Sur 15 ans LAFFITTE PIERRE n'est dépassée que par les Foncières cotées (9,6%) et l'Or (9,7%).

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

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

■ L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution sur valeur de marché en % ⁽³⁾	Report à nouveau cumulé par part
2015	412,84	20,00	414,99	4,82%	2,00
2016	415,00	20,00	415,28	4,82%	1,38
2017	430,00	17,45	430,00	4,06%	2,22
2018	430,00	16,54	430,00	3,85%	4,52
2019	430,00	17,50	434,22	4,03%	4,46

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

(2) Moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire pondérée par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives. Prix de souscription porté de 430 euros à 440 euros le 1^{er} mai 2019.

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



LE MARCHÉ DES PARTS

Témoignage de l'attractivité de la pierre-papier et de LAFFITTE PIERRE en particulier, les capitaux collectés ont augmenté de 15% en 2019, représentant un montant de souscriptions net de 121,5 M€.

Le prix de souscription, fixé à 430,00 € le 1^{er} décembre 2016, a été porté à 440,00 € à compter du 1^{er} mai 2019.

Sur l'exercice 2019, 316 767 parts ont été souscrites par 4 249 associés, soit une collecte brute de 137 546 260 € (-33% par rapport à l'exercice précédent).

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 121 470 340 €, pour 279 983 parts nouvelles, en retrait de 15% par rapport à 2018.

A l'échelon national, LAFFITTE PIERRE se situe au 14^{ème} rang sur 29 des SCPI à dominante commerces en ouverture de capital durant l'année, et représente 1,4% de la collecte globale des SCPI.

Au 31 décembre 2019, le capital social de la SCPI est de 568 884 070 €.

Le capital est détenu par 16 170 associés qui se décomposent en 42% de personnes morales (de l'ordre de 30% au titre de contrats d'assurance-vie) et 58% de personnes physiques. Le portefeuille moyen avoisine 67 320 € (153 parts) au prix de souscription en vigueur en fin d'exercice.

Le prix de souscription, fixé à 430,00 € le 1^{er} décembre 2016, a été porté à 440,00 € à compter du 1^{er} mai 2019.

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 DETAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2015	Société fermée	1 287 119	296 037 370	378 170 580
Au 31/12/2016 *	Société ouverte	1 520 046	349 610 580	509 136 339
Au 31/12/2017	Société ouverte	1 867 370	429 495 100	659 638 930
Au 31/12/2018	Société ouverte	2 193 426	504 487 980	799 843 010
Au 31/12/2019	Société ouverte	2 473 409	568 884 070	921 313 350

* passage en capital variable 18/01/2016

■ L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création
19 décembre 2000

Capital initial
762 397,54 €

Nominal de la part
230 €

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	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 ⁽¹⁾
2015	296 037 370	49 800 000	1 287 119	6 418	4 940 658	415,07
2016	349 610 580	97 859 052	1 520 046	6 595	10 741 769	430,00
2017	429 495 100	150 502 590	1 867 370	8 561	15 968 615	430,00
2018	504 487 980	140 204 080	2 193 426	12 807	20 277 578	430,00
2019	568 884 070	121 470 340	2 473 409	16 170	13 647 691	440,00

(1) Diminué des retraits réalisés.

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

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

En 2019, 36 784 parts détenues par 517 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 16 075 920 € en valeur de souscription.

Signe de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, au 31 décembre 2019, aucune part n'est en attente de retrait.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 58 228 parts ont été échangées pour un montant hors frais de 22 549 387 €.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2019, de 1,68% (7,99% en 2018).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 1,49% (6,81% à fin 2018) à comparer à 1,65% pour les SCPI à capital variable à dominante bureaux.

■ 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 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2015	36 597	2,84%	2636	135 643
2016	30 902	2,03%	-	207
2017	27 034	1,78%	-	20 488
2018	149 287	7,99%	-	17 759
2019	95 012	4,33%	-	21 476

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

LES COMPTES

■ ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

En euros	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2018
ETAT DU PATRIMOINE				
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	508 517 516	676 446 000	464 098 224	602 230 000
Immobilisations en cours	39 443 545	32 501 938	24 299 962	21 814 799
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-1 547 482		-1 180 253	
Provisions pour risques et charges	0		0	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	234 575 697	208 583 101	232 411 101	221 213 959
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
TOTAL I (Placements Immobiliers)	780 989 276	917 531 039	719 629 035	845 258 758
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
Immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	12 930 697	12 930 697	11 448 757	11 448 757
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0	0	0	0
TOTAL II (Immobilisations Financières)	12 930 697	12 930 697	11 448 757	11 448 757
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	707	707	707	707
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0

En euros	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2018
ETAT DU PATRIMOINE				
ACTIFS D'EXPLOITATION (suite)				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	3 193 712	3 193 712	3 259 519	3 259 519
Autres créances	31 130 991	31 130 991	36 258 875	36 258 875
Provisions pour dépréciation des créances	-955 231	-955 231	-1 024 934	-1 024 934
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	39 714 657	39 714 657	38 187 099	38 187 099
TOTAL III	73 084 837	73 084 837	76 681 266	76 681 266
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-52 929	-52 929	0	0
Dettes				
Dettes financières	-6 604 859	-6 604 859	-46 226 080	-46 226 080
Dettes d'exploitation	-15 178 586	-15 178 586	-13 757 739	-13 757 739
Dettes diverses	-14 944 590	-14 944 590	-16 550 769	-16 550 769
TOTAL IV	-36 780 964	-36 780 964	-76 534 589	-76 534 589
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	582 664	582 664	624 551	624 551
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL V	582 664	582 664	624 551	624 551
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	830 806 509		731 849 019	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾		967 348 272		857 478 743

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

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

■ LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation de clôture 2018	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation de clôture 2019
Capital				
Capital souscrit	504 487 980		64 396 090	568 884 070
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	295 355 030		57 074 250	352 429 280
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-89 882 748		-18 537 700	-108 420 448
Ecart de réévaluation				
Ecart de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	11 970 938		-5 082 822	6 888 116
Réserves	0		0	0
Report à nouveau	5 202 168	4 715 652	1 265 523	11 183 343
Résultat en instance d'affectation	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	30 663 679	-30 663 679	32 717 791	32 717 791
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-25 948 027	25 948 027	-32 875 643	-32 875 643
TOTAL GENERAL	731 849 019	0	98 957 490	830 806 509

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2020

■ LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2019 31/12/2019	Exercice 2018 31/12/2018
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	31 048 965	30 869 805
Charges facturées	9 889 752	8 307 088
Produit des participations contrôlées	7 467 608	5 684 991
Produits annexes	2 094 194	903 849
Reprises de provisions pour gros entretiens	710 000	1 096 413
Reprises de provisions pour créances douteuses	250 980	370 012
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits immobiliers	51 461 498	47 232 159

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	Exercice 2019 31/12/2019	Exercice 2018 31/12/2018
CHARGES IMMOBILIERES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-9 889 752	-8 307 088
Travaux de gros entretiens	-206 271	-81 028
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-989 837	-1 076 430
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-1 077 229	-61 831
Autres charges immobilières	-2 799 824	-2 460 418
Dépréciation des créances douteuses	-181 277	-392 397
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
Charges d'intérêts liés aux actifs immobiliers	0	
TOTAL II : Charges immobilières	-15 144 189	-12 379 192
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	36 317 309	34 852 967
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	25 000
Transferts de charges d'exploitation	20 017 367	24 147 035
TOTAL I : Produits d'exploitation	20 017 367	24 172 035
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-17 403 071	-23 987 121
Charges d'exploitation de la société	-6 283 399	-4 283 080
Diverses charges d'exploitation	-81 021	-30 004
Dotations aux provisions d'exploitation	-52 929	0
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-23 820 420	-28 300 205
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-3 803 053	-4 128 170
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	208 597	208 597
Autres produits financiers	637 842	399 490
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	846 439	608 086
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-642 887	-669 181
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	-16	-23
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	-642 903	-669 204
Résultat financier C = (I-II)	203 536	-61 118
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	32 717 791	30 663 679

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

Locataires : 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

■ 1 – FAITS SIGNIFICATIFS

En 2017, deux actifs ont été acquis en VEFA pour un investissement en-cours de construction de 33 502 K€ au 31/12/2019.

Sur l'exercice 2019, un actif situé à Massy a été acquis en indivision pour un montant d'investissement de 75 067K€ et 7 cessions d'actifs ont été réalisées pour un montant total de 30 250 K€.

Les souscriptions au capital variable de la SCPI Laffitte Pierre se sont élevées à 138 M€ (prime d'émission incluse) pour 16 M€ de retraits, soit une augmentation nette du capital de 121 M€ (prime d'émission incluse). Cette augmentation du capital a généré une commission de souscription acquise à la société de gestion de 10.171% TTC, au taux de TVA en vigueur, pour un montant hors taxes de 13 645 964 €, constatée dans les comptes de l'exercice 2019. Il est à noter qu'à compter du 1^{er} mai 2019 le prix de souscription des parts de la SCPI a été porté à 440 € prime d'émission incluse, et le prix de retrait à 396.30 €.

■ 2 – INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'ÉVALUATION

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 Cushman Wakefield nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 14 juin 2017 pour 5 ans. Au titre de l'exercice écoulé, Cushman Wakefield a procédé à la détermination des valeurs vénales des actifs détenus.

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

- **Méthode dite « par comparaison »** : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.
- **Méthode dite « par le revenu »** : elle est réalisée par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché.

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

b - La valeur vénale des titres de participation détenus

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

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

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

c - Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE) :

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

La provision correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées 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, inscrit en capitaux propres, tient compte de la reprise de provision pour gros entretien antérieurement constituée et non consommée sur ledit actif.

■ 3 – INFORMATIONS DIVERSES

ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2019

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.

Il ne fait pas l'objet d'amortissement.

- Titres financiers contrôlés

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

Immobilisations financières

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

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

Actifs d'exploitation

- Immobilisations financières autres que les titres de participations

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

- Créances

Les créances comprennent :

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

-des créances sur l'Etat ;

- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents 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 comptes à terme ou certificats de dépôt, à taux fixe.

Passifs d'exploitation

- Provisions générales pour risques et charges

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

- Dettes financières

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

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

- 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^{ème} trimestre 2019 versé début 2020.

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

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

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés par les commissions de souscription sur augmentations du capital, les frais d'acquisition des immeubles, et le prélèvement de 4.52 € par part nette souscrite en 2019 afin de permettre le maintien du niveau de report à nouveau unitaire existant au 31/12/2018 (résolution 3 de l'AG du 26 juin 2019).

La commission de souscription acquise à la société de gestion au titre des souscriptions au 31/12/19 s'élève à 13 989 830 € TTC.

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 de celles-ci est : $(VI*VB) / (VE)$

VI= valeur investissement

VB= valeur brute (hors immo en cours)

VE= valeur expertise

COMPTE DE RESULTAT**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 dividendes reçus des filiales et intérêts perçus des comptes courants des participations.

Charges immobilières

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

Charges d'exploitation

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

Les honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 9% sur le montant des produits locatifs H.T. encaissés et des produits financiers encaissés (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales) ;

- La commission de souscription ;

- La commission d'arbitrage.

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

Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt.

Rémunération de la société de gestion

Il convient de noter que les frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la société de gestion ou intervenant par voie de succession ou donation n'ont pas fait l'objet de l'indexation prévue à l'article 21 des statuts.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 8 549 euros sur l'exercice.

EVENEMENTS POST CLÔTURE

Des mesures de confinement ont été mises en place dans différents pays du monde afin de limiter la propagation du virus COVID-19. En France, le gouvernement a pris des mesures de restriction affectant l'activité économique à compter du 12 mars 2020, sans impact sur les comptes clos au 31 décembre 2019, et dont l'impact sur l'exercice 2020 n'est pas quantifiable au moment de l'arrêté des comptes 2019.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DECEMBRE 2019

RUBRIQUES	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	458 657 347	75 073 107	30 927 321	502 803 133
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	5 440 876	393 385	119 879	5 714 383
Aménagements et installations	0	0	0	0
Aménagements et installations amortissables	0	0	0	0
Immobilisations en cours	24 299 962	15 143 583	0	39 443 545
TOTAL	488 398 186	90 610 075	31 047 200	547 961 061

■ ACTIFS IMMOBILISES AU 31 DECEMBRE 2019

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations incorporelles				0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
Immobilisations financières	707			707
Dépôts et cautionnements versés	707	0	0	707
TOTAL	707	0	0	707

■ IMMOBILISATIONS EN COURS – CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2019

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	Début d'exercice 2019	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2019
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction				
Autres	24 299 962	15 143 583	0	39 443 545
Total	24 299 962	15 143 583	0	39 443 545

■ IMMOBILISATIONS FINANCIERES CONTROLEES AU 31 DECEMBRE 2019

En euros	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
ETAT DU PATRIMOINE				
Immeubles	217 820 044	208 747 201	217 518 448	221 686 057
Dettes		-		
Autres actifs et passifs	16 755 653	- 164 100	14 892 653	- 472 098
(actifs et passifs d'exploitation)				
TOTAL GENERAL	234 575 697	208 583 101	232 411 101	221 213 959

	SCI MARVEINE	SCI ELYSEES CHALONS	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II	ROCK FORT	SC TOUR PRISMA	TOTAUX
Année d'acquisition	2016	2016	2017	2017	2018	2018	
Pourcentage de détention	25,00%	8,40%	50,00%	50,00%	100,00%	23,06%	
Caractéristique du portefeuille/adresse	Marseille	Châlons en Champagne	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien	Centre Commercial Nancy Saint-Sébastien	Issy Les Moulinaux	Tour Prisma - La Défense	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	Bureaux	
Surface en m ²	2 559	2 888	8 120	3 505	7 060	5 347	29 479
Coûts d'acquisition des titres	42 256 965	5 591 906	79 457 287	12 241 535	62 714 651	50 703 066	252 965 411
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	85 290 000	58 900 000	128 500 000	21 200 000	60 700 000	203 500 000	558 090 000
Actif net réévalué	21 309 052	4 875 278	64 447 692	10 515 646	60 131 575	47 303 857	208 583 101

■ LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT AU 31 DECEMBRE 2019

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie

d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

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

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	m ² pondérés
Paris	75008	40, avenue Hoche	P	657
Paris	75008	32, avenue Georges V	P	310
Paris	75008	91, rue de Miromesnil	P	670
Paris	75009	20bis, rue Lafayette	P	1 482
Paris	75010	68, rue d'Hauteville	P	1 579
Paris	75010	5, rue Alexandre Parodi	P	1 266
Paris	75013	6/8, rue Eugène Oudiné	P	1 855
Paris	75016	135, rue de la Pompe	P	524
Paris	75019	118/130, avenue Jean Jaurès	P	0
Velizy	78140	13, avenue Morane Saulnier	IDF	4 901
Jouy En Josas	78350	ZAC de Metz - 3, rue du Petit Robinson - Bât. E	IDF	
Les Ulis	91140	1, allée de Londres	IDF	
Massy	91300	1, rue Victor Basch	IDF	18 081
Boulogne	92100	74, rue du Château	IDF	850
Boulogne	92100	Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni	IDF	
Boulogne	92100	40, rue Fanfan la Tulipe	IDF	3 415
Montrouge	92120	55, avenue Aristide Briand - 5, rue Barbès	IDF	4 639
Issy Les Moulineaux	92130	205, rue Jean-Jacques Rousseau	IDF	1 721
Issy les Moulineaux	92130	35 rue Camilles Desmoulins	IDF	1 990
Issy Les Moulineaux	92130	87/89, rue du Gouverneur Général Eboué	IDF	537
Suresnes	92150	4, rue Marcel Monge	IDF	1 357
Suresnes	92150	33, rue Benoît Malon	IDF	866
Neuilly sur Seine	92200	182, avenue Charles de Gaulle	IDF	1 330
Neuilly sur Seine	92200	122, avenue Charles de Gaule	IDF	610
Malakoff	92240	60, rue Etienne Dolet	IDF	
Levallois-Perret	92300	26, rue Anatole France	IDF	1 631
Plessis Robinson	92350	18-22, rue Edouard Herriot	IDF	2 746
Courbevoie	92400	47/49, rue des Fauvelles	IDF	1 453
Rueil	92500	21, avenue de Colmar	IDF	2 976
Asnières	92600	163, quai du Docteur Dervaux	IDF	3 669
Puteaux	92800	100/101, terrasse Boieldieu	IDF	1 235
Puteaux	92800	20bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8	IDF	2 595
Montreuil Sous Bois	93100	259, rue de Paris	IDF	1 484
Noisy Le Grand	93160	9/10, Porte de Neuilly	IDF	
Noisy Le Grand	93160	1/3, rue des Remparts	IDF	1 048
Bagnolet	93170	4/6, rue Sadi Carnot	IDF	1 792
Cachan	94230	18, avenue Carnot	IDF	2 891
Vallauris	6220	2323, chemin de Saint Bernard	PR	698
Marseille	13008	82, avenue de Hambourg	PR	3 010
Aix En Provence	13100	ZAC de la Duranne - 155, rue Louis de Broglie	PR	990
Aix En Provence	13100	1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2	PR	1 089
Toulouse	31000	2, boulevard de Strasbourg	PR	908

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

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2019	Prix de revient 2018
2001	2 820 307		2 820 307	2 820 307
2001	1 410 153		1 410 153	1 410 153
2017	11 720 000		11 720 000	11 720 000
2001	5 945 512	2 975 376	8 920 888	6 656 119
2001	3 048 980	160 498	3 209 478	3 089 115
2001	3 231 919	11 251	3 243 170	3 243 170
2002	4 324 500	311 457	4 635 957	4 613 196
2005	3 125 000	79 665	3 204 665	3 204 665
2001	25 000		25 000	25 000
2010	13 900 000		13 900 000	13 900 000
	VENDU LE 7 MAI 2019		-	1 576 784
	VENDU LE 26 JUILLET 2019		-	255 403
2019	75 067 291		75 067 291	-
2001	2 225 756		2 225 756	2 225 756
	VENDU LE 30 SEPTEMBRE 2019		-	3 208 859
2011	19 700 000	244 155	19 944 155	19 700 000
2012	20 506 000		20 506 000	20 506 000
2001	3 597 797	3 910	3 601 707	3 601 707
2016	9 231 007	393 385	9 624 392	9 500 000
2001	1 985 588		1 985 588	2 576 388
2001	3 014 679		3 014 679	3 014 679
2001	1 463 511		1 463 511	1 463 511
2002	5 472 208		5 472 208	5 472 208
2007	3 830 000		3 830 000	3 830 000
	VENDU LE 27 FEVRIER 2019		-	3 892 790
2001	5 312 052	571 571	5 883 622	5 803 682
2001	2 698 348	359 224	3 057 572	3 057 572
	VENDU LE 30 SEPTEMBRE 2019		-	16 575 000
2011	14 335 000		14 335 000	14 335 000
2010	18 590 000	-	18 590 000	18 622 976
2007	5 818 000	687 807	6 505 807	6 464 232
2009	12 687 500		12 687 500	12 687 500
2001	1 897 990	445 907	2 343 897	2 343 897
	VENDU LE 12 AVRIL 2019		-	4 680 185
2001	1 295 817	111 700	1 407 517	1 295 817
2001	2 591 633	488 642	3 080 275	3 080 275
2001	5 107 042	21 038	5 128 080	5 128 080
2001	655 531		655 531	655 531
2001	2 942 266	1 696 106	4 638 372	4 638 372
2001	1 299 196	67 954	1 367 151	1 330 459
2001	1 474 369	10 280	1 484 649	1 484 649
2001	1 219 592		1 219 592	1 219 592

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	Surface en m ²
Toulouse	31000	Parc des Sept Deniers - 78, Chemin des Sept Deniers	PR	931
Toulouse	31000	19, rue Alsace Lorriane	PR	681
Toulouse	31100	12, rue Michel Labrousse - Bât. 7	PR	1 650
Toulouse	31100	13, rue Paulin Talabot	PR	2 518
Balma	31130	75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (2 ^{ème})	PR	1 611
Toulouse-Labege	31670	ZAC de la Grande Borde - 12, Avenue de l'Occitane	PR	779
Colomiers	31770	ZAC des Ramassiers	PR	4 125
Bordeaux	33000	2, place Ravezies et rue Emile Counord	PR	6 015
Villeneuve D'ascq	59650	27, allée du Chargement	PR	1 918
Villeneuve D'ascq	59650	Technoparc des Prés - 33, allée Lavoisier	PR	615
Villeneuve D'Ascq	59650	Rue de l'Harmonie	PR	4 331
Lyon	69003	59, boulevard Vivier Merle	PR	3 441
Lyon	69003	57, boulevard Vivier Merle	PR	3 435
Lyon	69003	20, rue de La Villette	PR	3 695
Saint-Priest	69800	Parc Technologique de Lyon - 2, place Berthe Morisot - Bât. B3	PR	2 123
Saint-Priest	69800	ZAC de Feuilly - 284, avenue Alexandre Borodine - Bât. A et B	PR	3 100
TOTAL BUREAUX				118 370
Paris	75008	2, rue de la Pépinière	P	555
Paris	75015	66, boulevard du Montparnasse	P	142
Paris	75015	204/206 rue de la Convention	P	585
Paris	75015	128, avenue de Suffren	P	436
Mantes La Jolie	78200	23, rue Gambetta	IDF	3 125
Carrières sur Seine	78420	11-21, avenue du Maréchal Juin	IDF	6 175
Suresnes	92150	4bis, rue des Bourets	IDF	2 401
Reims	51000	83 Rue de Vesle	PR	1 735
Mulhouse	68100	Cour des Maréchaux	PR	1 102
Rouen	76000	27, rue de la République	PR	259
TOTAL COMMERCES				16 516
Marseille	13002	14/16 rue Trinquet	PR	4 941
Aix-En-Provence	13100	Route de Galice	PR	2 974
Aix En Provence	13100	24, Boulevard du Roi René	PR	1 734
Morzine	74110	Lav Avoriaz	PR	6 543
Lyon	69002	2/4 rue Jussieu	PR	4 280
TOTAL COMPLEXES TOURISTIQUES HOTELIERS				20 472
Villejuif	94800	24/32, avenue de l'Epi d'Or	IDF	5 173
Mions	69780	ZA de la Pesselière - 1, rue de Vaucanson - Bât. A /B	PR	3 545
Mions	69780	ZA de la Pesselière - 2, rue de Vaucanson - Bât. H	PR	1 247
TOTAL LOCAUX D'ACTIVITE				9 965
Marseille	13003	Parc Habité Ilôt 3BB - Quartier Euromed	PR	5 793
Nice	06000	Rue René Cassin	PR	8 256
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS				14 049
TOTAL GENERAL				179 371

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

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2019	Prix de revient 2018
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
2001	2 103 796	16 706	2 120 503	2 120 503
2007	3 780 000	26 169	3 806 169	3 806 169
2001	472 592		472 592	472 592
2016	6 870 684	76 311	6 946 995	6 968 481
2011	14 975 000		14 975 000	14 975 000
2001	1 875 123	491 611	2 366 734	2 351 385
2001	518 327		518 327	518 327
2015	9 200 000		9 200 000	9 200 000
2001	3 582 552	582 956	4 165 508	4 112 104
2015	7 000 000	72 297	7 072 297	7 000 000
2006	12 720 202	181 196	12 901 398	12 901 398
2007	4 778 143	32 400	4 810 543	4 791 984
2008	7 000 000	464 500	7 464 500	7 234 002
	360 092 769	10 683 531	370 776 300	323 106 837
2014	8 000 000		8 000 000	8 000 000
2001	1 029 031		1 029 031	1 029 031
2015	12 700 000		12 700 000	12 700 000
2001	2 225 756		2 225 756	2 225 756
2012	5 500 000		5 500 000	5 500 000
2007	17 000 000	16 492	17 016 492	17 016 492
2014	13 720 000		13 720 000	13 720 000
2016	6 000 000	6 510	6 006 510	6 000 000
2001	3 749 862		3 749 862	3 749 862
2001	434 480		434 480	434 480
	70 359 128	23 002	70 382 130	70 375 620
2016	16 497 000		16 497 000	16 497 000
2016	9 217 416	8 070	9 225 486	9 217 416
2001	4 192 348	89 280	4 281 628	4 192 348
2001	9 914 103	2 631 446	12 545 549	12 414 175
2016	22 700 000		22 700 000	22 700 000
	62 520 867	2 728 796	65 249 663	65 020 939
2001	2 942 266	475 326	3 417 592	3 417 592
2005	3 080 000	51 521	3 131 521	3 131 521
2006	1 498 000		1 498 000	1 498 000
	7 520 266	526 847	8 047 113	8 047 113
2017	14 557 866		14 557 866	7 293 777
2017	18 944 490		18 944 490	14 553 900
	33 502 356		33 502 356	21 847 677
	533 995 386	13 962 176	547 957 562	488 398 186

■ CREANCES ET DETTES AU 31 DECEMBRE 2019

CREANCES	31/12/2019	31/12/2018
Créances locataires	1 382 827	1 595 612
Charges locatives	1 810 885	1 663 907
Charges contractuelles	0	0
Locataires et comptes rattaches	3 193 712	3 259 519
Créances fiscales	1 500 704	1 102 656
Fournisseurs débiteurs	1 929 627	2 176 214
Syndics	13 675 657	13 785 667
Autres débiteurs	14 025 003	19 194 339
Autres creances	31 130 991	36 258 875
Provisions pour locataires douteux	-955 231	-1 024 934
Provisions pour depreciation des creances	-955 231	-1 024 934
TOTAL GENERAL	33 369 473	38 493 460

DETTES	31/12/2019	31/12/2018
Emprunt	0	40 000 000
Intérêts courus sur emprunt	50 833	121 969
Dépôts reçus	6 554 026	6 104 111
Dettes financieres	6 604 859	46 226 080
Locataires créditeurs	655 644	1 590 067
Provisions charges locatives	9 257 604	9 704 461
Gérants	0	0
Fournisseurs	4 766 982	2 069 405
Dettes fiscales	498 357	393 806
Dettes d'exploitation	15 178 586	13 757 739
Autres dettes d'exploitation	3 096 114	7 357 497
Associés	11 848 476	9 193 273
Dettes diverses	14 944 590	16 550 769
TOTAL GENERAL	36 728 035	76 534 589

■ ETAT DES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2019 (EN EUROS)

PROVISIONS	Au 31.12.2018	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2019
Provisions liées aux placements immobiliers						
Gros Entretien	1 180 253	0	1 077 229	674 353	35 647	1 547 482
Risques et charges	0	0	52 929	0	0	52 929
Créances douteuses	1 024 934	0	181 277	250 980	0	955 231
TOTAL	2 205 186	0	1 311 435	925 333	35 647	2 555 641

■ PROVISION POUR GROS ENTRETIEN AU 31 DECEMBRE 2019

MONTANT PROVISION 01 01 2019	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 31 12 2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2019	
1 180 253	0	163 800	913 429		710 000	1 547 482
			1 077 229		710 000	

	montant provision 01 01 2019	Durée	montant provision 31 12 2019
Dépenses prévisionnelles sur N+1	0		989 842
Dépenses prévisionnelles sur N+2	710 000		133 344
Dépenses prévisionnelles sur N+3	131 874		66 000
Dépenses prévisionnelles sur N+4	36 410		167 401
Dépenses prévisionnelles sur N+5	208 945		190 895
Dépenses prévisionnelles sur N+6	93 024		0
TOTAL	1 180 253		1 547 482

■ VENTILATION DES CHARGES – CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2019

	2019	2018
Ventilation charges immobilières non récupérables en euros		
Impôts & taxes non récupérables	595 113	892 492
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	989 837	1 076 430
Charges non récupérables	2 204 711	1 419 267
Pertes sur créances irrécouvrables	-	148 659
Dotations pour créances douteuses	181 277	392 397
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES	3 970 937	3 929 245
Ventilation charges immobilières récupérables en euros		
Impôts & taxes diverses	3 724 096	3 450 486
Charges immobilières refacturables	6 082 773	4 762 649
Autres charges refacturables	82 883	93 954
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES	9 889 752	8 307 088
Ventilation des charges d'exploitation de la société		
Honoraires Commissaires aux comptes	19 196	29 980
Honoraires Notaires	5 226 301	3 460 031
Honoraires Dépositaire	22 530	3 151
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	100	402
Frais d'acquisition des immeubles	0	35 160
Frais de cession des immeubles	344 000	159 750
Autres frais	197 204	171 540
Contribution Economique Territoriales	474 068	423 067
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	6 283 399	4 283 080
Ventilation des diverses charges d'exploitation		
Indemnisation du Conseil de surveillance	30 000	30 000
Charges diverses	51 021	4
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	81 021	30 004
Ventilation des commissions		
Commissions Gestion Immobilière	2 950 505	3 291 989
Commissions Gestion Administrative	0	203 037
Commissions sur arbitrages	804 875	214 517
Commissions de souscription	13 647 691	20 277 578
TOTAL DES COMMISSIONS	17 403 071	23 987 121

■ DECOMPOSITION DES EMPRUNTS – CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2019

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

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIF	Exercice 2019	Exercice 2018
Emprunts immobiliers	-	40 000 000
Autres emprunts	-	-
Total	-	40 000 000

■ FINANCEMENT 2019 (EN EUROS)

Au 31/12/2019, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	50 000 000,00 €
Montant tiré au 31.12.2019 :	- €
Intérêts sur tirage	273 125,00 €
Commissions de non-utilisation	195 333,33 €
Etalement du CAP	174 428,56 €
Intérêts Swap	- €
Facilité de caisse	- €

■ ENGAGEMENT HORS-BILAN

	31/12/2019	31/12/2018
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesse de vente	4 180 000	4 820 000
Sommes à verser sur VEFA	19 677 674	27 485 201
Engagements reçus		
Ligne de crédit non tirée	50 000 000	10 000 000
Facilités de caisse	20 000 000	20 000 000
SWAP		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	5 369 934	4 283 985

AUTRES INFORMATIONS

■ EVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	25,60	81,92%	23,03	64,81%	21,11	62,42%	20,27	60,22%	18,54	66,07%
Produits financiers avant P.L.	0,02	0,06%	0,12	0,36%	0,15	0,43%	0,33	0,98%	0,39	1,38%
Produits divers	5,63	18,01%	12,37	34,83%	12,56	37,15%	13,07	38,82%	9,14	32,57%
TOTAL	31,25	100,00%	35,53	100,00%	33,81	100,00%	33,66	100,00%	28,06	100,00%
CHARGES										
Commissions de gestion	2,52	8,05%	10,49	29,53%	12,38	36,62%	12,98	38,56%	7,94	28,31%
Autres frais de gestion	1,73	5,53%	4,67	13,15%	2,84	8,41%	2,70	8,02%	3,20	11,41%
Entretien du Patrimoine	0,71	2,29%	2,85	8,02%	0,43	1,27%	0,63	1,86%	0,55	1,94%
Charges locatives non récupérables	6,90	22,09%	1,42	4,00%	2,13	6,30%	1,33	3,96%	1,28	4,55%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	11,86	37,96%	19,44	54,71%	17,78	52,60%	17,63	52,39%	12,97	46,21%
AMORTISSEMENTS NETS										
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%
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	0,71	2,28%	-1,26	-3,55%	-0,46	-1,37%	-0,57	-1,70%	0,17	0,59%
Autres	-0,23	-0,73%	0,08	0,23%	0,12	0,35%	0,01	0,04%	-0,01	-0,03%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	0,48	1,54%	-1,18	-3,33%	-0,34	-1,02%	-0,56	-1,67%	0,16	0,57%
TOTAL DES CHARGES	12,34	39,51%	18,26	51,38%	17,45	51,58%	17,08	50,72%	13,13	46,78%
RESULTAT COURANT										
Variation du report à nouveau	0,91	2,91%	-0,76	-2,14%	0,92	2,72%	2,54	7,57%	-0,06	-0,19%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	18,00	57,59%	18,00	50,69%	15,45	45,70%	14,04	41,71%	15,00	53,46%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	18,00	57,59%	18,00	50,69%	15,45	45,70%	14,04	41,71%	15,00	53,46%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, 1 190 597 parts pour l'exercice 2015, 1 354 265 parts pour l'exercice 2016, 1 566 882 parts pour l'exercice 2017 et 1 848 150 parts pour l'exercice 2018, et 2 190 577 parts pour l'exercice 2019.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPEENNE AIFM

■ GESTION DE LA LIQUIDITE

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

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

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

Au 31 décembre 2019, la SCPI LAFFITTE PIERRE est en phase de forte collecte ce qui limite le risque de décollecte massive.

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

■ LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER CES RISQUES

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

■ LES INFORMATIONS SUR LES REMUNERATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2019 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 966 983 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2019 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 667 287 €

L'effectif total en 2019 était de 273 collaborateurs.

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

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2019, à 45 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2019 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 342 240 €
- Autres personnels identifiés : 3 019 689 €

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

■ EFFET DE LEVIER

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

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

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

Levier selon Méthode Brute	= 99 %
Levier selon Méthode Engagement	= 102 %

■ EXPERTS IMMOBILIERS

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

Expert en Evaluation
Responsabilité à hauteur de 1 500 000 €
CUSHMAN & WAKEFIELD

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTROLE INTERNE D'AEW CILOGER

La gérance de la SCPI LAFFITTE PIERRE est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger 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 Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW Ciloger. 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 et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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 Ciloger.



LAFFITTE PIERRE

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

EXERCICE 2019

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 2019.

Depuis le début de l'exercice 2019, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2019, mars 2020) afin d'examiner l'activité de la société.

La dernière réunion, en date du 16 mars 2020, avait pour objet de préparer cette assemblée générale.

Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a fourni toutes les informations et explications nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

En préambule, événement majeur survenu après la clôture de l'exercice 2019, il est difficile de ne pas mentionner la crise liée au virus COVID-19.

Au moment de l'écriture du présent rapport, toutes les conséquences de cette crise sanitaire sur l'immobilier en général, et notre SCPI en particulier, sont encore difficiles à appréhender.

Il est cependant certain que le ralentissement économique engendré par la crise sanitaire va provoquer une baisse sensible des chiffres d'affaires de nos locataires, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer.

Ainsi, dans la continuité des mesures de soutien mises en place par le gouvernement, la société de gestion pourra être amenée à proposer des modalités d'étalement, voire d'allègement des loyers.

Ces aménagements, ainsi que les éventuelles cessations de paiements, pourraient conduire la société de gestion à distribuer des revenus moins importants que prévus.

Toutefois, avec un patrimoine se rapprochant du milliard d'euros, diversifié d'un point de vue géographique et sectoriel, privilégiant les emplacements de qualité, et des réserves de distribution avoisinant 4 mois, LAFFITTE PIERRE possède des atouts pour faire face à la crise.

Il ne faut pas oublier, par ailleurs, qu'à l'instar de l'immobilier « physique », l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme, ce qui laisse la possibilité d'absorber les périodes de turbulences.

■ COLLECTE DE CAPITALAUX

A l'échelon national, les SCPI d'immobilier d'entreprise ont enregistré un nouveau plus haut, effaçant celui de 2017, avec une collecte nette proche de 8,5 Mds€ (+68% par rapport à 2018)

Toutefois, LAFFITTE PIERRE a, dans une certaine mesure, évolué à contre-courant, puisque compte tenu des retraits de parts (associés qui ont vendu leurs parts), la collecte nette de notre SCPI s'élève à 121,4 M€ en 2019 contre 140,2 M€ en 2018 (-15%) et 150,5 M€ en 2017 (-20%).

Ce montant place notre SCPI au 14^{ème} rang national des SCPI de bureaux.

Cette diminution, toute relative, ne fait pas écho à un manque d'attractivité de notre SCPI, mais plutôt à une volonté de réduire la collecte qui, vu son importance, a pour conséquence une dilution du dividende vu le contexte de compétition dans lequel se trouve les SCPI pour acquérir des biens de qualité présentant des rendements convenables.

En 2018, nous avons rappelé à la société de gestion, la nécessité de cette réduction.

La rémunération de la société de gestion au titre de l'augmentation du capital s'établit en 2019 à 123 647 691 €.

Au 31 décembre 2019, les capitaux collectés par LAFFITTE PIERRE depuis l'origine s'élèvent à 921 313 350 €, pour une capitalisation au prix de souscription en vigueur de 1 088 M€.

A ce sujet, il faut remarquer que le prix de souscription a été augmenté de 2,3% à compter du 1^{er} mai 2019 (de 430 € à 440 €).

■ ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La politique d'arbitrage menée maintenant depuis plusieurs années s'est poursuivie au cours de l'année 2019. La société de gestion nous a systématiquement tenus informés des cessions engagées.

Conformément aux autorisations obtenues en assemblée générale des associés, 7 actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été cédés au cours de l'exercice 2019 pour un montant total de 32,5 M€. L'ensemble de ces opérations fait ressortir une plus-value nette globale de 620 984 € (après une commission d'arbitrage statutaire de 813 625 € versée à la Société de gestion).

Nous prenons acte d'une part de la poursuite du programme des cessions qui vise à saisir des opportunités et rationaliser le patrimoine, et d'autre part de la distribution de plus-values de 2,50 € maximum par part, proposée au regard des perspectives d'arbitrages et de la réserve de plus-values d'ores et déjà constituée (2,78 € par part au 31 décembre 2019).

Parallèlement, LAFFITTE PIERRE a renforcé son patrimoine francilien avec un investissement dans un immeuble de bureau récent, répondant aux standards internationaux environnementaux et de qualité. Notre SCPI a ainsi acquis 50% de l'immeuble GAIA à Massy (91) pour un montant de 80,4 M€. Cet immeuble développe 36 200 m² de bureaux, et est intégralement loué à une filiale du Crédit Agricole pour une durée ferme résiduelle de 10 ans.

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

Nous avons rappelé à la société de gestion, la nécessité de garder des proportions diversifiées de localisation entre Paris, la région parisienne et la province (en fin d'exercice, nous sommes investis à 60% en Ile-de-France, y compris Paris, et 40% province).

Par ailleurs, suite à l'extension de la stratégie d'investissement de la SCPI à l'acquisition d'actifs immobiliers situés en zone euro, approuvée par l'assemblée générale de juin 2019, votre conseil est attentif à ce qu'un premier investissement puisse se faire en zone euro, dans de bonnes conditions, puisque notre SCPI peut y détenir un maximum de 50% de son patrimoine.

Compte tenu de la collecte de capitaux de l'exercice, des cessions d'actifs et de l'investissement précités, notre SCPI présente en fin d'année un solde à investir de l'ordre de 11 M€, si l'on compte les sommes encore à verser sur les 2 actifs en construction acquis en 2017).

Nous avons demandé à la Société de gestion d'essayer, autant que faire se peut en fonction des opportunités d'investissement, de replacer notre SCPI en position de surinvestissement, notamment en profitant des différentiels de taux entre taux d'emprunts et taux de rendements immobiliers.

■ VALEURS DU PATRIMOINE

A l'occasion du Conseil de surveillance du 16 mars 2020, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2019 par CUSHMAN & WAKEFIELD ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion, servant, à compter de leur publication, de valeurs de référence pour le prix de souscription et la valeur de retrait des parts.

Nous relevons que les valeurs de réalisation et de reconstitution, au 31 décembre 2019, sont relativement stables, s'établissant respectivement par part à 391,10 € (+ 0,04% par rapport au 31/12/2018) et 462,03 € (-0,11% par rapport au 31/12/2018).

A noter la bonne performance de notre patrimoine en matière de valorisation. Selon l'expertise, il s'est apprécié en 2019 de pratiquement 2% à périmètre constant, impulsé par les actifs détenus en direct (+4,66%), et représente 917,5 M€.

■ GESTION IMMOBILIERE

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.

A la clôture de l'exercice, nous constatons une augmentation significative du taux d'occupation financier du patrimoine. Au 4^{ème} trimestre 2019, il s'établit à 92,67% contre 89,94% au 4^{ème} trimestre 2018.

En moyenne annuelle, le taux d'occupation financier est de 87,39%, légèrement inférieur à 2018 (87,95%).

Il faut toutefois noter une forte diminution de la vacance de surfaces en fin d'année (13 065 m² au 31 décembre 2019 contre 22 849 m² en début d'année).

Nous suivons particulièrement les efforts entrepris par la société de gestion en vue d'améliorer le taux d'occupation de notre patrimoine, afin de retrouver au moins un niveau proche de 90%.

Nous avons bien noté que les clauses d'indexation des loyers ont été appliquées et que, malgré l'engagement de quelques procédures de recouvrement, l'encaissement des loyers s'est effectué pour l'essentiel dans des délais normaux.

Nous constatons à cet égard que la provision pour créances douteuses a diminué de 70 K€. La dotation annuelle représente 0,6% des loyers facturés en 2019 contre 1,3% au titre de l'exercice précédent. Nous avons toutefois rappelé à la société de gestion l'attention permanente qu'il convient de porter aux impayés et au suivi attentif des contentieux.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 206 271 € de travaux pour gros entretien ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 989 837 €.

Notre société a provisionné au titre de la provision pour gros entretien (anciennement provision pour grosses réparations) la somme de 1 077 229 € sur l'exercice clos le 31 décembre 2019, et ce, en vue de lui assurer la capacité à entretenir ses actifs dans de bonnes conditions.

Après dotation et reprise au titre de l'exercice 2019, la provision pour gros entretien s'établit à 1 547 482 € au terme de ce dernier contre 1 180 253 € au 31/12/2018.

■ RESULTAT ET DISTRIBUTION

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

Le résultat de l'exercice 2019 s'établit à 32 717 791 € soit 14,94 € par part de pleine jouissance au 31/12/2018 contre 30 663 679 € et 16,58 € par part de pleine jouissance au 31/12/2018.

Sur ce point, nous avons également insisté, en demandant à la Société de gestion de tout mettre en œuvre pour remonter le résultat par part compte tenu de la collecte.

La proposition de distribution des produits ci-dessus s'établit à 15,00 € par part, avec un prélèvement sur le report à nouveau de 0,06 € par part. Le report à nouveau, à l'issue de ladite distribution, s'établira donc à 4,46 € par part, soit 157 852 € de moins qu'en début d'année.

Par ailleurs, le montant des plus-values réparti au cours de l'exercice ressort à 2,50 € par part. En tenant compte de ce dernier chiffre, 17,50 € ont ainsi été versés aux associés au titre de l'exercice 2019, en augmentation de 6% par rapport à 2018 (16,54 € intégrant une distribution de plus-value de 2,5 €).

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

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

■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Il convient de relever que les mandats des 4 membres du Conseil de surveillance suivants arrivent à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2019 :

- M. Jean-Philippe RICHON
- M. Patrick JEAN
- M. Richard VEBER
- SURAVENIR représentée par M. Bernard LEBRAS

M. Pierre BRONDINO ayant atteint la limite d'âge statutaire ne peut se représenter, et M. Jean VILLEMINOT est démissionnaire. L'ensemble du conseil les remercie vivement pour le temps et l'énergie qu'ils ont bien voulu consacrer à notre SCPI. Les autres membres, à l'exception de SURAVENIR, ont fait part de leur souhait d'être à nouveau candidat à un poste au Conseil de surveillance.

Nous vous précisons que 6 postes sont à pourvoir.

■ ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE - MODIFICATION DE L'ARTICLE 21 DES STATUTS (rémunération de la Société de gestion)

Il vous est proposé, dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, d'apporter une modification aux statuts, liée aux conséquences de la transposition en droit français d'une décision européenne.

La Loi de finances pour 2020 amène la société de gestion à souhaiter opter pour un assujettissement à la TVA.

Cette option à la TVA et ses conséquences sur les charges de notre SCPI ont fait l'objet d'une présentation détaillée à votre Conseil de surveillance lors de sa réunion de mars 2020.

Elle induirait une augmentation de la commission de souscription, incluse dans le prix de la part pour les nouveaux associés, qui passerait à 11,90% TTC contre 10,17% TTI auparavant.

Nous vous précisons que cette augmentation, compte tenu du prorata de récupération de TVA lié à d'éventuels investissements en zone euro, pourrait amoindrir légèrement la somme à investir de chaque nouvelle souscription de parts de notre SCPI.

Par ailleurs, cette option à TVA pourra également avoir une légère incidence sur la commission de gestion à la charge de notre SCPI, en fonction de la proportion d'actifs en zone euro.

AEW Ciloger propose de réduire sa commission de gestion de 0,3% et donc de la porter de 9% HT à 8,70% HT, ce qui ferait plus que compenser les impacts négatifs mentionnés ci-dessus.

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.

D'une manière générale, les documents qui vous sont présentés n'appellent aucun autre commentaire particulier de notre part, quant à leur régularité.

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

Pour le Conseil de surveillance

Jean-Philippe RICHON
Président du Conseil de surveillance

LAFFITTE PIERRE

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31 décembre 2019)

A l'assemblée générale,

■ OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société LAFFITTE PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 16 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

■ JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont

été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Comme précisé dans la note 2 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 arrêté le 31 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de leur sincérité ne de leur concordance avec les comptes annuels.

■ RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 20 mai 2020
KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

LE RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

A l'assemblée générale,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

■ CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

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 Ciloger :

Conformément à l'article 21 des Statuts, votre S.C.P.I. verse à la société de gestion AEW Ciloger les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 10,171% T.T.C. du prix de souscription, prime d'émission incluse, pour la prospection et la collecte des capitaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements.
Cette commission de souscription est destinée :
 - à hauteur de 8,671% T.T.I. (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
 - à hauteur de 1,25% H.T., soumis à TVA, soit 1,50% toutes taxes comprises à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2019, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de souscription de € 13 647 691, en diminution de la prime d'émission.

- Une commission de gestion, fixée à 9% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales), pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la S.C.P.I. et des sociétés dans lesquelles la S.C.P.I. détient une participation, le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices.

Au titre de l'exercice 2019, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de € 2 950 505.

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

Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble. Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la Société, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

Au titre de l'exercice 2019, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de cession d'actifs immobiliers de €.804 875, au débit du poste de plus ou moins-value réalisée.

- Pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, hors travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision sur grosses réparation : une commission relative aux travaux pourra être facturée par la Société de Gestion. Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.

Au titre de l'exercice 2019, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de suivi de travaux.

- Une commission de cession de parts s'établissant comme suit :
 - pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de Gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de Gestion percevra une somme forfaitaire de 91,16€ toutes taxes incluses (commission exonérée de TVA en application de l'article

261-C-1^o-e du Code Général des Impôts) (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers - la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur ;

- 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 6,578% toutes taxes incluses du montant de l'acquisition (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des Impôts).

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

Paris La Défense, le 20 mai 2020
 KPMG S.A.
 Pascal Lagand
 Associé



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

DU 18 JUIN 2020

ORDRE DU JOUR

■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2019.
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 2019.

10. Quitus à la Société de gestion.

11. Autorisation donnée à la Société de gestion de céder des éléments du patrimoine.

12. Nomination de membres du Conseil de surveillance.

13. Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE :

14. Modification de l'article 22 des statuts en vue de modifier les conditions applicables aux candidatures de membre du Conseil de surveillance.

15. Modification de l'article 21 des statuts en vue de modifier les conditions de rémunération de la Société de gestion.

LES RÉOLUTIONS

■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

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 2019.

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 32 717 791,02 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 43 901 134,07 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 9 917 819,89 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 1 265 523,16 € conformément à l'article 8 des statuts, elle convient de répartir aux

associés une somme de 32 875 642,60 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 11 025 491,47 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 17,50 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires et conformément à l'article 8 des statuts de la SCPI, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1^{er} janvier 2020 et le 31 décembre 2020, d'un montant de 4,46 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31/12/2019.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et

de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion à répartir le cas échéant entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 1,00 euro maximum par part en pleine jouissance, prélevé sur le compte plus-values.

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

Cette distribution sera versée, pour les parts en jouissance à la date de la distribution, aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, sauf disposition contraire prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de gestion.

Cette distribution sera mise en paiement au cours du deuxième semestre 2020.

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 830 806 509 €, soit 335,90 € 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 967 348 272 € soit 391,10 € pour une part.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 1 142 789 064 € soit 462,03 € 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 2019 à la somme de 568 884 070 €.

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 2019.

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 autorise, la Société de gestion à céder des éléments du patrimoine immobilier, y compris lot par lot, dans les conditions fixées par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier et par les statuts.

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

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2020.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 6), décide, de nommer en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les 6 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	Nombre de voix	élu	Non élu
M. Christian BOUTHIE (C)			
M. Patrick JEAN (R)			
M. Jean-Philippe RICHON (R)			
M. Nicolas ROBIN (C)			
M. Patrick SCHATZ (C)			
M. Richard VEBER (R)			

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

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

Treizième résolution

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

■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de modifier les conditions applicables aux candidatures de membre du Conseil de surveillance à compter du 1^{er} juillet 2020.

En conséquence, et à compter du 1^{er} juillet 2020, l'article 22 des statuts de la SCPI, est modifié comme suit :

« **ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de Surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Le Conseil est composé de sept membres au moins et de quinze membres au plus, choisis parmi les associés et désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

Pour pouvoir valablement faire acte de candidature en tant que membre du conseil de surveillance de la SCPI, l'associé doit détenir en pleine propriété au minimum vingt-cinq parts de la SCPI.

(...)

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

Quinzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de modifier les conditions de rémunération de la Société de gestion à compter du **1^{er} juillet 2020**.

En conséquence, et à compter du **1^{er} juillet 2020**, l'article 21 des statuts de la SCPI est modifié comme suit :

AVANT	APRES
<p>« Article 21- Rémunération de la Société de Gestion [...] Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour la prospection et la collecte des capitaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription de 10,171% TTC du prix de souscription, prime d'émission incluse. Cette commission de souscription est destinée : • à hauteur de 8,671% TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte • à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, 9% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales). <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 91,16 euros TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts) (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers. la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur. • 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 6,578 % TTI du montant de l'acquisition (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts). <p>[...] »</p>	<p>« Article 21- Rémunération de la Société de Gestion [...] Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour la prospection et la collecte des capitaux, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription de 10,171% TTC 9,921% HT (soit 11,90% TTC 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% HT TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte • à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, 9% hors-taxes 8,70 % HT (soit 10,44 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales). <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 euros HT (soit 110 euros TTC au taux de TVA en vigueur) 91,16 euros TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts) (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1^{er} janvier de chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers. la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur. • 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 6,578 % TT 5,48 % HT (soit 6,58 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant de l'acquisition (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts). <p>[...] »</p>

Les autres dispositions de l'article 21 des statuts demeurant inchangées.

L'Assemblée Générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la Société de Gestion afin de modifier corrélativement la Note d'Information de la SCPI.

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



Société de gestion de portefeuille
SAS au capital de 828 510 euros
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM
329 255 046 RCS PARIS

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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

Signatory of:

