

AVRIL 2024

Depuis plus d'un an maintenant, les marchés immobiliers et par voie de conséquence celui de la pierre papier, traversent une période d'ajustement de la valeur des actifs. Dans ce contexte, nous avons décidé de baisser le prix de part de la SCPI LAFFITTE PIERRE.

Rappel du contexte du marché immobilier ●

LAFFITTE PIERRE, chiffres clés ●

LAFFITTE PIERRE en 2024 ●

Distribution ●

RAPPEL DU CONTEXTE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Depuis mi 2022, à la suite de la remontée brutale des taux directeurs, le marché immobilier a connu un ajustement progressif et global de ses valorisations, rendu nécessaire pour maintenir l'attractivité de la classe d'actifs face aux produits de taux, par la reconstitution de sa prime de risque et d'illiquidité. Cette période trouve encore son prolongement en ce début 2024.

Si la hausse des taux affecte tous les types d'actifs, l'ampleur des baisses de valeur est contrastée en fonction de nombreux facteurs (emplacement, typologie, obsolescence des immeubles...). Au-delà des études disponibles sur le marché, les expertises réalisées sur l'ensemble du patrimoine d'AEW en Europe, très majoritairement *prime*, confirme globalement ces tendances :

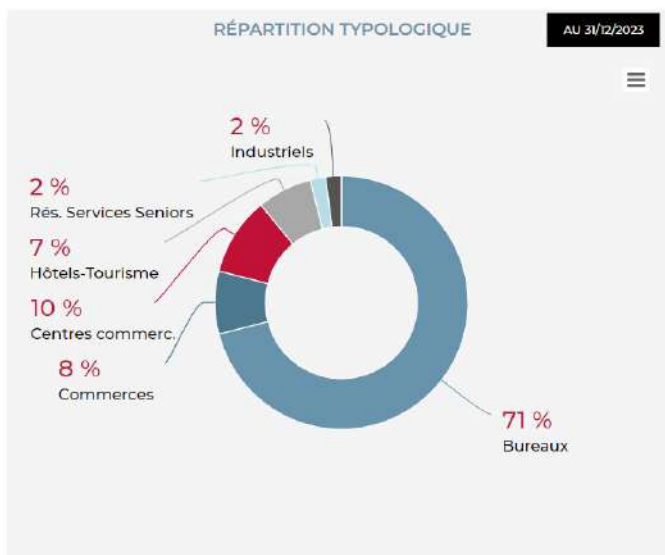
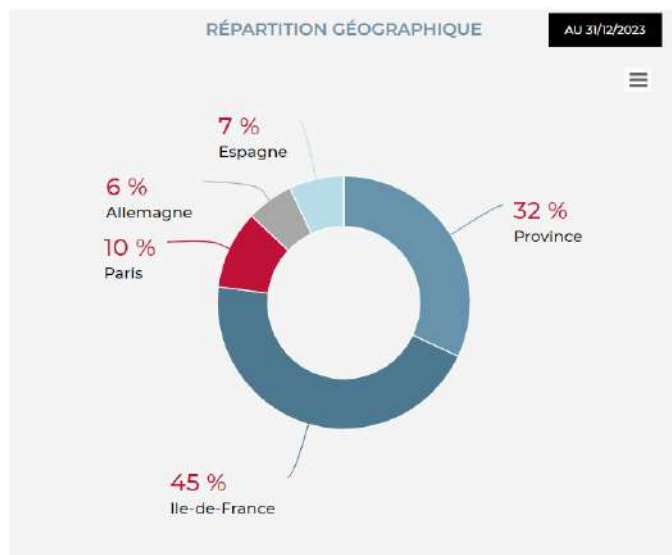
- Un marché de l'immobilier de bureau en baisse d'environ 10 % à 20 % en fonction de la centralité de l'actif,
- Des actifs de commerce plus résilients avec une baisse de 5 % à 10 %,
- Un marché des locaux d'activité et de logistique en phase de stabilisation.

Le marché locatif des bureaux est également en difficulté, notamment dans certains secteurs de la région parisienne. Depuis 2020, le taux de vacance en bureaux en Île-de-France augmente, conséquence de l'évolution vers le travail hybride et l'optimisation des surfaces.

LAFFITTE PIERRE : CHIFFRES CLÉS

La SCPI LAFFITTE PIERRE, créée en 2000, est constituée majoritairement des bureaux, investit aussi bien en France qu'en zone euro.





LAFFITTE PIERRE EN 2024

Le patrimoine de la SCPI LAFFITTE PIERRE, historiquement investi dans les bureaux en Île-de-France, est fortement impacté par le double effet de la hausse des taux et des difficultés locatives, entraînant une baisse de la valeur vénale des immeubles, et par conséquent, sa valeur de reconstitution.

La réglementation sur la détermination du prix de souscription d'une SCPI à capital variable impose de fixer ce prix dans une fourchette comprise entre +/- 10 % de la dernière valeur de reconstitution connue.

Conformément à ces constats, l'expertise indépendante du patrimoine au 31/12/2023 établit une valeur du portefeuille immobilier de la SCPI en baisse de 17,06 % à périmètre constant, amenant une surcote de 11,32 % de son prix de souscription par rapport à sa nouvelle valeur de reconstitution du 31/12/2023.

Pour faire face à cette situation exceptionnelle, AEW a pris la décision d'ajuster de nouveau le prix de souscription de la SCPI LAFFITTE PIERRE, avec une baisse de prix de 1,34 %, effective à compter du 3 avril 2024. Cette mesure positionne son prix en surcote de 9,83 % par rapport à sa dernière valeur de reconstitution.

Au-delà, la dimension ESG demeure un élément primordial de la politique actuelle de gestion du fonds. Nous cherchons continuellement à améliorer la performance ESG des actifs détenus, en implémentant des plans d'actions globaux impliquant l'ensemble des parties prenantes, notamment les locataires et les Property Managers. Ces efforts ont été récompensés par l'attribution du label ISR en janvier 2023.



AEW - Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007. Agrément AMF du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris

www.aewpatrimoine.com

DISTRIBUTION ET NOUVEAUX PRIX DE SOUSCRIPTION / DE RETRAIT

Il est important de retenir que l'évolution du prix de la SCPI, aussi bien à la hausse qu'à la baisse, n'affecte pas la collecte des loyers des locataires en place.

La SCPI LAFFITTE PIERRE dispose de fondamentaux solides pour passer cette période et continuer à offrir des revenus potentiels à ces associés.

La distribution prévisionnelle 2024 de la LAFFITTE PIERRE est fixée à 13,80 € par part.

Nouveau prix de souscription :

- Valeur nominale : 230 €
- Prime d'émission : 137 €
- **Soit un prix de souscription pour une part de : 367 €**

Corrélativement, le prix de retrait est modifié comme suit à compter du 3 avril 2024 :

Nouveau prix de retrait :

- Prix de souscription : 367 €
- Commission de souscription de 9,921 % HT : - 36,41 €
- Valeur de retrait : 330,59 €

NB : Conformément à la réglementation, les associés ayant demandé leur retrait sont informés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la société de gestion qu'ils disposent d'un délai de 15 jours à compter de la réception dudit courrier pour retirer leur demande de retrait (dans l'hypothèse où celle-ci n'aurait pas été servie). En l'absence de réponse de leur part dans ce délai, leur demande de retrait sera réputée maintenue au nouveau prix.

Les chiffres et données présentés dans le document sont issus de la société de gestion AEW au 31/12/2023. Les prévisions de distribution sont fondées sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.

AEW - Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007. Agrément AMF du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris

www.aewpatrimoine.com