



## LAFFITTE PIERRE

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX



■ ■ REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT ANNUEL  
**2024**  
IMMOBILIER D'ENTREPRISE

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## □ SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée  
au capital de 2 328 510 €

■ **Siège social :**  
43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris

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

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

**Président**  
Monsieur Raphaël BRAULT

**Directrice générale**  
Madame Vanessa ROUX-COLLET

## □ SCPI LAFFITTE PIERRE

### Conseil de surveillance

■ **Président :**  
Monsieur Jean-Philippe RICHON  
■ **Vice-présidents :**  
Monsieur Patrick SCHARTZ  
Monsieur Richard VEBER  
■ **Membres du Conseil :**  
Monsieur Jean-Luc BRONSART  
Monsieur Alain CHARBONNIER  
Monsieur Hugues DELAFONTAINE  
Monsieur Jérôme JUDLIN  
Monsieur Gérard MOUGENOT  
Monsieur Bruno NEREGOWSKI  
Monsieur François SERGENT  
Madame Odette SIMOES  
Monsieur Sylvain VIVES  
BPCE VIE, représentée par  
Monsieur Arnaud LEMENAGER  
CAISSE GÉNÉRALE DE PRÉVOYANCE  
DES CAISSES D'ÉPARGNE, représentée par  
Monsieur Arnaud LIMOUSIN  
SPIRICA, représentée par  
Madame Dominique RAMAMONJISOA

### Commissaire aux comptes

**Titulaire :**  
KPMG SA,  
représenté par Monsieur Pascal LAGAND

**Expert externe en évaluation immobilière**  
JONES LANG LASALLE EXPERTISES

**Dépositaire**  
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

# SOMMAIRE

1

## RAPPORT DE GESTION

---

■ Editorial .....	4
■ Les données essentielles au 31 décembre 2024 .....	8
■ Le patrimoine immobilier .....	10
■ Les résultats et la distribution .....	24
■ Le marché des parts .....	26

2

## COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

4

28

■ Les comptes .....	28
■ L'annexe aux comptes annuels .....	31

3

## LES AUTRES INFORMATIONS

43

■ L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices .....	43
■ Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM » .....	44
■ Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 (« Taxonomie ») .....	46
■ Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) » .....	51
■ Informations requises par la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (« LEC ») .....	54

4

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

59

5

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

60

6

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

63

■ Le rapport sur les comptes annuels .....	63
■ Le rapport spécial sur les conventions réglementées .....	65

7

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 20 JUIN 2025

66

■ Ordre du jour .....	66
■ Les résolutions .....	67

# 1 – RAPPORT DE GESTION

## ÉDITORIAL



**Antoine BARBIER**  
Directeur  
d'AEW Patrimoine

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 2024.

□ Le resserrement monétaire massif mené par la BCE et la FED a provoqué une période de turbulence majeure sur les marchés de taux à partir de la mi-2022. Dans ce contexte, le marché immobilier et par voie de conséquence celui des SCPI ont connu des corrections de valeurs significatives, induites à la fois par la remontée des taux et par des volumes d'investissements en forte baisse du fait de l'attentisme des investisseurs.

L'année 2024 a enregistré un volume d'investissement en immobilier d'entreprise (y compris le résidentiel institutionnel) de 18,5 Mds€, marquant une baisse de 30 % par rapport à 2023. Le quatrième trimestre a toutefois affiché un rebond avec 5,29 Mds€ investis, soit une hausse de 33 % par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2024 (3,97 Mds€). Ce chiffre reste néanmoins inférieur de 24 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2023.

Si les secteurs des bureaux (-49 %), des commerces (-52 %) et du résidentiel (-15 %) ont connu une baisse significative des investissements, la logistique a tiré son épingle du jeu avec une croissance notable de +36 % sur l'année.

Suite à la correction importante observée depuis 2022, les taux de rendement prime sont stabilisés fin 2024 pour la plupart des classes d'actifs : 5,75 % pour les locaux d'activités et retail parks, 5,50 % pour les centres commerciaux et établissements médicalisés, 5,25 % pour les hôtels et 5 % pour la logistique et résidences seniors.

En revanche, des compressions de taux sont observables pour les bureaux en régions, -25 points de base (pdb) à 5,50 %, et -5 pdb pour les bureaux parisiens à 4,25 %. Ils ont par ailleurs continué d'augmenter en périphérie parisienne, comme à La Défense à 6,50 % (+15 pdb).

En matière locative, le climat économique morose et les changements d'organisation du travail ont conduit les entreprises à adapter leur stratégie immobilière. Face à l'élargissement du télétravail et au manque de visibilité sur leurs activités, elles ont en effet eu tendance à réduire les surfaces de bureaux consommées et à davantage réfléchir à leurs implantations géographiques en termes économiques. Ainsi, la demande placée en bureaux en Île-de-France a atteint 460 000 m<sup>2</sup> au quatrième trimestre 2024, marquant une baisse de 16 % par rapport à fin 2023. Annuellement, la demande placée reste en dessous de deux millions de m<sup>2</sup>, et les mesures d'accompagnement ont atteint un plus haut avec une moyenne de 26 % en Île-de-France.

L'offre immédiate a continué de croître, atteignant 5,64 millions de m<sup>2</sup>, ce qui porte le taux de vacance en Île-de-France à 9,27 % fin 2024, soit une hausse de 141 pdb par rapport à fin 2023, avec toutefois des disparités géographiques (de 4,27 % à Paris Centre Ouest à 14,2 % à La Défense). Le taux de vacance en régions est en moyenne plus modéré qu'en Île-de-France, s'établissant à environ 5,4 % sur les six principaux marchés.

Les loyers prime à Paris intra-muros ont augmenté de 12 % sur l'année 2024, atteignant 1 200 €/m<sup>2</sup>/an, en grande partie grâce à la hausse des loyers prime du Quartier Central des Affaires (QCA). En régions, les loyers prime en bureaux sont restés relativement stables, avec des niveaux variant entre 230 €/m<sup>2</sup>/an et 350 €/m<sup>2</sup>/an selon les villes.

Un total de 2,6 Mds€ a été investi dans le commerce en 2024, dont 464 M€ au quatrième trimestre. Les taux de rendement prime sont restés stables pour les centres commerciaux (entre 5,50 % et 6 %), les retail parks (entre 5,75 % et 6,25 %) et les commerces de centre-ville en région. En revanche, à Paris, les rendements des commerces de pieds d'immeubles ont légèrement diminué (4,25 %).

Les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles restent stables sur un an sur les principaux marchés français après avoir été corrigés pendant la crise sanitaire. : 2 509 €/m<sup>2</sup>/an à Lyon, 1 315 €/m<sup>2</sup>/an à Marseille, 2 252 €/m<sup>2</sup>/an à Nice et 16 000 €/m<sup>2</sup>/an à Paris. Les loyers prime des centres commerciaux restent globalement stables à Paris et en régions.

L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) a baissé à 3,8 % en 2024 (contre 6,1 % en 2023) et devrait se stabiliser autour de 1,8 % à long terme.

En résumé, le marché de l'immobilier d'entreprise en 2024 présente donc un tableau contrasté. La stabilisation des taux de rendement prime et la dynamique variable de la demande placée selon les localisations soulignent pour les investisseurs l'importance d'une analyse approfondie du marché.

L'ajustement à la baisse des prix de l'immobilier semble s'éloigner pour la plupart des typologies d'actifs, avec des prémisses de reprises pour la logistique, le commerce ou les secteurs alternatifs tels que la santé. Ainsi, c'est probablement durant le 1<sup>er</sup> semestre 2025 que nous pourrons confirmer une reprise plus généralisée, notamment pour les classes d'actifs qui ont été les plus touchées, telles que les bureaux.

□ L'inflation en Allemagne a atteint 1,6 % durant le dernier trimestre 2024, son plus bas niveau depuis février 2021.

En ce qui concerne les bureaux, le taux de rendement prime se compresse sur les 5 principaux marchés (Berlin, Düsseldorf, Francfort, Hambourg et Munich), passant en moyenne de 5 % à fin 2023 à près de 4,90 % à fin 2024.

En moyenne, le taux de vacance national est en légère hausse et s'établit à 8,6 % à la fin de l'année, avec toutefois des disparités marquées : 4,6 % à Hambourg, 7,3 % à Berlin, 8,5 % à Munich, 10,4 % à Francfort, 12,2 % à Düsseldorf. Les loyers des meilleurs emplacements (dits « prime ») ont augmenté de 8,2 % en moyenne en un an. Ils sont restés stables à Berlin mais ont augmenté à Düsseldorf, Munich, Francfort et Hambourg.

□ Bien que la croissance espagnole ralentisse légèrement, elle reste robuste en grande partie grâce au dynamisme de son secteur touristique. Les ventes du commerce devraient augmenter de 1,68 % en 2025. L'inflation a atteint son plus bas niveau en trois ans à 1,5 % en septembre.

Les loyers des centres commerciaux sont restés stables, tandis que ceux des commerces de pieds d'immeubles ont augmenté de 7 % en moyenne sur l'année. Pour ces derniers, le loyer prime atteint 2 760 €/m<sup>2</sup>/an à Madrid et 2 624 €/m<sup>2</sup>/an à Barcelone. Pour les centres commerciaux, le loyer prime reste à 600 €/m<sup>2</sup>/an à Madrid et Barcelone.

□ Les SCPI ont enregistré une reprise de la collecte au 4<sup>e</sup> trimestre (1,3 Md€), avec une augmentation de 24 % par rapport à la même période en 2023. Les SCPI diversifiées ont particulièrement bien performé, captant 68 % de la collecte brute annuelle, surpassant les autres catégories comme les bureaux et la santé.

Bien que la collecte brute annuelle ait diminué de 38 % par rapport à 2023 (4,7 Mds€ contre 7,7 Mds€), les SCPI ont réussi à maintenir un endettement moyen sous les 20 %.

La collecte nette annuelle avoisine quant à elle les 3,5 Mds€ contre plus de 6 Mds€ en 2023 et plus de 10 Mds€ en 2022. Cette nette contraction témoigne des difficultés liées à l'ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, qui impacte la confiance des épargnants, et donc diminue la collecte et augmente parallèlement les demandes de rachats.

Pour 2025, la baisse des taux d'intérêt à court terme pourrait favoriser une reprise progressive du marché, bien que le segment des bureaux reste sous pression.

Le marché secondaire des SCPI a montré une normalisation des flux, avec une tendance à la diminution des parts en attente au dernier trimestre : 2,4 Mds€ soit 2,7 % de la capitalisation nationale. À noter que 10 SCPI sur 221 concentrent les deux tiers des parts en attente de vente.

Le taux de distribution moyen des SCPI a augmenté à 4,72 % en 2024, stimulé par une baisse de 4,9 % du prix de part moyen en 2023. Les SCPI diversifiées ont affiché les meilleurs taux de distribution, tandis que les SCPI bureaux ont subi les plus fortes baisses de prix.

En ce qui concerne les OPCI grand public, la décollecte nette a ralenti en 2024, s'établissant à -2 Mds€, contre -3 Mds€ en 2023. Cependant, la performance des OPCI reste négative à -2,9 %, et leur actif net a diminué de 18 % sur l'année à 12,6 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 101 Mds€ (105 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à près de 89 Mds€.

□ Si la tendance du marché a eu un impact sur la collecte et l'expertise immobilière de votre patrimoine, elle a eu en revanche un impact contenu sur la distribution.

Les souscriptions de parts ont été très limitées durant l'exercice. Elles représentent 381 k€, sans commune mesure avec les exercices précédents (66 M€ en 2023 et 64 M€ en 2022). Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette est nulle. Au 31 décembre 2024, les parts en attente de retrait représentent 48,6 M€ en valeur de souscription. Sur ce dernier sujet, nous vous proposons de mettre en place et de doter un mécanisme de fonds de remboursement. L'introduction d'un tel mécanisme a pour objectif d'offrir un outil de liquidité supplémentaire à la Société de gestion, afin de limiter le recours éventuel à d'autres mécanismes de gestion de la liquidité (ventes d'actifs en urgence par exemple). Nous vous soumettons donc, conformément aux dispositions de l'article 9.5 des statuts, dans le cadre de la 10<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire, la création d'un fonds de remboursement, la détermination les modalités d'accès et de fonctionnement ainsi que l'autorisation donnée à la Société de gestion d'assurer sa dotation effective.

En l'absence de collecte nette, et en liaison avec une stratégie d'endettement maîtrisé, aucun investissement n'a été réalisé. Toutefois, des contacts d'opportunité ont été maintenus et ont permis d'opérer l'arbitrage de quatre actifs, dont trois vacants, pour un prix de vente proche de 38 M€, en plus-value de 10,9 M€ (+47 %) et supérieur de 7 % à la valeur d'expertise de fin 2023. LAFFITTE PIERRE présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 85 M€ financé par un emprunt bancaire. Le ratio dettes et autres engagements est en diminution et reste raisonnable (14,45 % pour un maximum autorisé de 25 %).

L'obligation d'une expertise semestrielle du patrimoine, pour laquelle AEW a été précurseur dès 2023 pour renforcer la transparence du modèle SCPI, est active depuis juillet 2024. Votre patrimoine est estimé à 803,7 M€ en fin d'année, en diminution cohérente avec le marché de -5 %.

Le patrimoine est réparti sur 71 sites différents, sur 3 pays de la zone euro, avoisine 253 000 m<sup>2</sup>, et compte 512 baux. Rappelons que votre SCPI investit principalement en immeubles de bureaux, et à titre de diversification en commerces, locaux d'activités, hôtels, résidences gérées..., en France et en zone euro, et en intégrant des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG).

LAFFITTE PIERRE bénéficie en effet du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier depuis janvier 2023. Il traduit son engagement de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

La politique ESG de LAFFITTE PIERRE repose sur une démarche « Best in progress » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif). Dans ce cadre, la mise en place et l'exécution de plans d'action d'expertises ont fait passer le score ESG de 42 fin 2023 à 51/100 fin 2024, le score cible restant fixé à 62/100.

AEW a pris la décision d'ajuster le prix de souscription pour le repositionner de 372 € à 367 € à compter du 3 avril 2024 puis à 295 € à compter du 16 septembre 2024. Il est de ce fait en décote de -6 % par rapport à la valeur de reconstitution. Cette décision, qui s'inscrit dans une logique de gestion long terme de la SCPI et propose un prix plus cohérent, est une condition préalable et indispensable pour relancer une dynamique de collecte auprès des épargnants, dans un contexte concurrentiel. AEW a bon espoir que l'inscription de la SCPI dans une trajectoire « verte », à travers le label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») dont elle bénéficie, sera à terme un gage de qualité complémentaire. À cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

L'activité locative est restée très active, avec 12 693 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2024 : 6 046 m<sup>2</sup> de nouveaux baux ont été concrétisés et 2 990 m<sup>2</sup> de renouvellements sécurisés. Elle fait ressortir un solde négatif de 2 468 m<sup>2</sup> entre les libérations et les relocations, soit 1 % de la surface. Néanmoins, le taux d'occupation financier annuel progresse et s'établit à 88,37 % (87,9 % en 2023). Les surfaces vacantes, concentrées à 40 % sur 5 sites, dans des marchés locaux souvent devenus difficiles, font l'objet de recherches soutenues de locataires pérennes et solvables.

Le résultat de l'année s'élève à 41 308 460 € en progression de 0,6 % (+253 k€) par rapport à l'exercice précédent. Si le résultat de l'activité immobilière est en progression de +6 % (+2,7 M€), l'exercice est impacté par une provision pour risques et charges de 680 k€.

Parallèlement, dans un contexte de taux qui sont restés positifs mais en phase de baisse, le résultat financier consolide de -350 k€.

Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2024, la distribution versée s'établit à 15,30 €, inférieure à l'exercice 2023 (16,10 €).

Le taux de distribution se fixe à 4,27 % (avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte de l'associé). Le report à nouveau (réserves) se renforce et représente, en fin d'exercice 3,3 mois de dernière distribution courante contre 2,2 fin 2023.

Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de LAFFITTE PIERRE s'établissent à 4,97 % sur quinze ans et 7,21 % sur vingt ans.

Il vous est par ailleurs proposé, en concertation avec votre Conseil de surveillance, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, de vous prononcer sur des modifications statutaires visant notamment à aligner la stratégie d'investissement et les modalités de tenues des Assemblées Générales de votre SCPI avec des nouvelles dispositions réglementaires, et à améliorer la liquidité de la SCPI.

Ainsi, dans une optique de mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024, vous aurez à vous prononcer sur la modification :

- de l'article 2 relatif à l'objet social en autorisant :
  - à titre accessoire l'acquisition des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;
  - ainsi que, toujours à titre accessoire, l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite ;
  - la détention d'actions/parts de sociétés autres que des sociétés dites « de personnes » (SCI par exemple), c'est-à-dire des sociétés commerciales dites « de capitaux » à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI ;
- de l'article 26 relatif aux pouvoirs du Conseil de surveillance. Cette modification, purement technique, n'a aucune incidence sur la gestion de votre SCPI. Elle explicite que les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution d'une SCPI, calculées par la Société de gestion, ne sont plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale ou modifiées en cours d'exercice avec autorisation du Conseil de surveillance, mais publiées directement par la Société de gestion. Les comptes de chaque exercice, l'affectation et la répartition du résultat demeurent évidemment soumis à votre approbation.

Il vous est également proposé, dans le cadre de cette même Assemblée Générale Extraordinaire, et dans une optique de mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, de vous prononcer :

- sur la modification des articles 32, 34 et 35 relatifs aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, en décidant qu'elles pourront désormais se tenir sans qu'un quorum minimum soit requis. En supprimant des reconvoiements d'Assemblées Générales qui n'améliorent les quorums que très souvent à la marge, cette simplification réglementaire sera source d'économies et d'efficience pour votre SCPI ;
- sur la modification de l'article 22 relatif au Conseil de surveillance, en actant que ce dernier comprendra de 3 à 12 membres, et non plus de 7 à 15. La durée du mandat reste fixée à 3 ans.

Enfin, toujours de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire et à la demande du Conseil de surveillance, nous vous proposons de porter de 25 à 50 le nombre de parts en pleine propriété que doit détenir un associé pour faire acte de candidature en tant que membre du Conseil de surveillance (modification de l'article 22).

Nous espérons que toutes les résolutions de l'Assemblée Générale, tant ordinaires qu'extraordinaires, recueilleront votre agrément et que vous voudrez bien voter en leur faveur.



# LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2024

## Chiffres clés

- Année de création : **2000**
- Terme statutaire : **2099**
- Nombre d'associés : **22 411**
- Nombre de parts : **2 820 105**
- Capital social : **648 624 150 €**
- Capitaux propres : **965 744 897 €**
- Capitaux collectés : **1 073 785 908 €**
- Ratio dettes et autres engagements : **14,45 %**
- Prix de souscription de la part : **295,00 €**
- Capitalisation au prix de souscription : **831 930 975 €**
- Valeur de retrait de la part : **265,73 €**
- Parts en attente de retrait : **164 761**

## Patrimoine

- Nombre d'immeubles : **71**
- Nombre de baux : **512**
- Surface : **252 562 m<sup>2</sup>**
- Taux moyen annuel d'occupation physique : **86,11 %**
- Taux d'occupation physique au 31/12/24 : **87,12 %**
- Taux moyen annuel d'occupation financier : **88,37 %**
- Taux d'occupation financier 4<sup>e</sup> trimestre 2024 : **88,38 %**

## Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2024 : **61 624 279 €**
  - dont loyers : **39 759 392 €**
  - dont produits des participations financières contrôlées : **13 327 490 €**
- Résultat de l'exercice : **41 308 460 €**, soit 14,65 € par part (calculé sur le nombre de parts en jouissance moyen de l'exercice)
- Revenu distribué : **38 913 830 €**, soit 13,80 € par part, soit 14,37 € par part avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte des associés (pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2024)
- Plus-value sur cession d'immeubles distribuée : **1,50 €** par part

## Indicateurs de performance

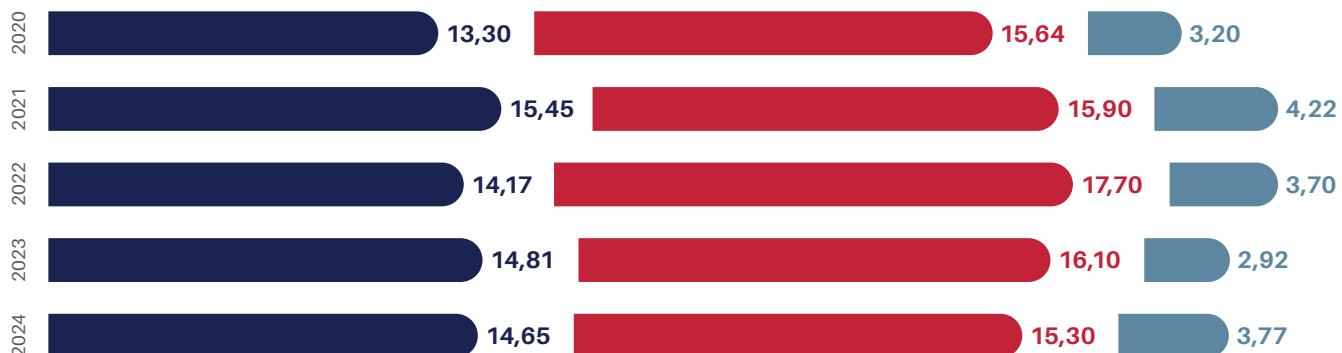
- Taux de rentabilité interne 5 ans (2019-2024) : **-5,06 %**
- Taux de rentabilité interne 10 ans (2014-2024) : **0,75 %**
- Taux de rentabilité interne 15 ans (2009-2024) : **4,97 %**
- Taux de rentabilité interne 20 ans (2004-2024) : **7,21 %**
- Taux de distribution 2024 : **4,27 %** (avant impositions françaises ou étrangères payées pour le compte des associés)
  - Moyenne nationale 2024 SCPI prépondérance Bureaux : 4,40 %
  - Moyenne nationale 2024 SCPI Immobilier d'entreprise : 4,72 %
- Variation du prix de souscription : **-20,70 %**
  - Moyenne nationale 2024 SCPI prépondérance Bureaux : **-7,1 %**
  - Moyenne nationale 2024 SCPI Immobilier d'entreprise : **-4,5 %**



## □ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2024/2023
Valeur comptable	965 744 897	342,45	0,91 %
Valeur vénale/expertise	803 739 661	285,00	-8,93 %
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>746 153 551</b>	<b>264,58</b>	<b>-6,04 %</b>
Valeur de reconstitution	883 505 460	313,29	-6,25 %

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



■ Résultat ■ Distribution ■ Report à nouveau

# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## □ La politique d'investissement

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

- par typologie :
  - investissements principalement en immeubles de bureaux ;
  - investissements à titre de diversification en locaux commerciaux ou d'activités et tous types de résidences gérées (hôtelières, seniors, étudiants...).
- par localisation géographique :
  - en France : investissements principalement en immeubles situés en Île-de-France et à titre de diversification en immeubles situés dans les principales métropoles régionales ;
  - à l'étranger : investissements en immeubles situés en zone euro.

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

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

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

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

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 décembre 2021 a autorisé, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la Société de gestion à contracter des emprunts pour le compte de la SCPI, dans la limite de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI (soit 236,87 M€ sur la base de la valeur de réalisation au 31 décembre 2023).

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

## □ L'engagement ESG (Environnemental, Social et Gouvernance)

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

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

AEW publie chaque année un rapport détaillé sur la performance ESG, incluant les indicateurs clés et les progrès réalisés.

La politique ESG de LAFFITTE PIERRE repose sur une démarche « **Best in progress** » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif).

AEW priviliege en effet une progression constante et mesurable dans la performance ESG, considérant que l'amélioration continue est essentielle pour atteindre des objectifs de développement durable et créer de la valeur à long terme pour les associés. Cette approche itérative vise à adapter la stratégie aux enjeux en constante évolution, à minimiser l'impact environnemental, maximiser un impact social positif et promouvoir une gouvernance exemplaire.

Pour les actifs immobiliers de cette poche, un plan d'amélioration chiffré est défini par AEW conjointement avec ses équipes d'Asset Managers, de la Direction Technique et de la Direction de l'ISR, puis intégré aux plans de travaux.

L'engagement environnemental se concentre sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des actifs immobiliers. Cela inclut entre autres la réalisation d'audits écologiques pour identifier les axes d'amélioration et mettre en œuvre des solutions concrètes, le suivi des consommations énergétiques et des émissions des gaz à effet de serre, des clauses ESG dans les contrats des gestionnaires immobiliers (« **Property Managers** »).

LAFFITTE PIERRE encourage également ses locataires à adopter des pratiques responsables, à travers notamment des réunions périodiques sur les sujets RSE (Responsabilités Sociétales des Entreprises).

Sur le plan social, LAFFITTE PIERRE s'attache à créer des espaces de travail favorisant le bien-être des occupants notamment par l'amélioration des confort thermique, visuel, acoustique et de la qualité de l'air.

AEW veille également au respect des droits humains. Ainsi, les principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont inclus dans la politique ISR d'AEW, qui est annexée aux contrats de « Property Management ».

Enfin, en matière de gouvernance, AEW se fonde sur la transparence, l'intégrité et l'éthique, en appliquant des procédures rigoureuses en matière de gestion des risques, de prises de décisions et de conformité réglementaire.

Des mesures de bonne gouvernance sont également prévues pour l'ensemble de la SCPI, telles que des enquêtes de satisfaction locataires ou l'insertion d'une annexe environnementale dans chaque nouveau bail de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement. L'approche se veut particulièrement exigeante ; l'outil d'évaluation des actifs développé par AEW est composé d'environ une centaine de critères d'analyse et intègre les meilleures pratiques ESG en immobilier.

Conformément au Label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90 % en valeur.

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

AEW, en tant que Société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales, sociales et de gouvernance revêtent une importance primordiale. AEW, pionnier de l'intégration des critères ESG en immobilier, a souhaité dès 2009 mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations unies (PRI).

Les PRI des Nations unies constituent le plus grand système mondial de reporting en matière d'investissement responsable.

Pour l'année 2024, AEW a obtenu 5 étoiles sur 5 dans les 3 catégories notées (Politique, Gouvernance et Stratégie / Immobilier direct / Mesures de renforcement de la confiance).

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

## Exemples d'actions d'engagement ESG

**E**

- Mise en place d'un suivi des consommations et des émissions de gaz à effet de serre
- Réalisation de diagnostics écologiques

**S**

- Mesure de la qualité de l'air intérieur
- Transmission d'un guide d'aménagement et d'occupation

**G**

- Mise en place des comités verts avec les locataires
- Réalisation d'enquêtes de satisfaction des locataires
- Signature de causes ESG avec les Property Managers

## Scores ESG

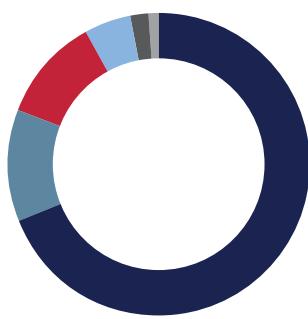
- Score ESG au 31 décembre 2023 : 42/100
- Score ESG au 31 décembre 2024 : 51/100
- Score ESG cible : 62/100

## Investissements durables

- 60 % des investissements
  - actifs équipés d'équipements hydro-économies : 11 % de la totalité des investissements.  
Les bâtiments disposant d'équipements hydro-économies contribuent à réduire la consommation d'eau et à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc à réduire les émissions de gaz à effet de serre.
  - actifs alignés aux Accords de Paris : 49 %.  
Les bâtiments alignés avec l'Accord de Paris contribuent à réduire les émissions de gaz à effet de serre.



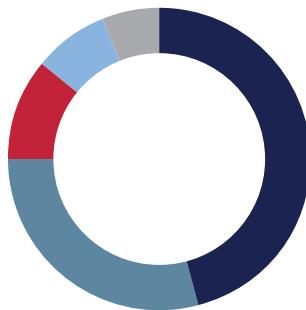
## □ Répartition du patrimoine (en % de la valeur vénale)



**69 %**  
 Bureaux  
**12 %**  
 Commerces  
**11 %**  
 Centres commerciaux  
**5 %**  
 Hôtels - Tourisme  
**2 %**  
 Résidentiel avec services  
**1 %**  
 Industriel

Le patrimoine de LAFFITTE PIERRE se compose au 31 décembre 2024 de 71 immeubles pour une superficie de 252 562 m<sup>2</sup>, localisés en valeur vénale à 11 % à Paris, à 46 % en région parisienne, à 29 % en province, à 6 % en Allemagne et à 8 % en Espagne.

Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 69 %, de murs de commerces pour 23 %, d'hôtels/résidence tourisme



**46 %**  
 Île-de-France (hors Paris)  
**29 %**  
 Province  
**11 %**  
 Paris  
**8 %**  
 Espagne  
**6 %**  
 Allemagne

pour 5 %, de résidentiel avec services pour 2 % et de locaux industriels à hauteur de 1 %.

Toujours en valeur vénale, LAFFITTE PIERRE détient des immeubles en direct (66 %) et dix immobilisations financières contrôlées (détenzione indiretta pour 34 %).

## □ Évolution du patrimoine

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

EXERCICES	ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (EN M€)		SOLDE À INVESTIR AU 31/12 (EN M€)
	ARBITRAGES	INVESTISSEMENTS	
2020	12,83	100,60	-24,61
2021	1,33	40,20	-36,56
2022	13,03	109,63	-91,85
2023	8,15	63,50	-116,23
2024	37,93	-	-84,79
<b>TOTAL</b>	<b>73,27</b>	<b>313,93</b>	

## □ Les cessions

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lot par lot) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2024.

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

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

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis de maintenir cette politique durant l'exercice, et de finaliser la cession de quatre actifs non stratégiques, pour un prix de vente de 37,93 M€, supérieur de 47 % au prix de revient et de 7 % aux dernières valeurs d'expertise (31 décembre 2023).

### Paris 8<sup>e</sup> - 32, avenue Georges V

Il s'agit de 183 m<sup>2</sup> de bureaux vacants acquis en 1991. Prix de cession : 3 350 000 € (5 avril 2024). La transaction fait ressortir une plus-value nette de 1 753 847 €, soit +124 % par rapport au prix de revient comptable (1 410 153 €), après imputation d'honoraires et frais de cession de 102 250 €, d'une commission d'arbitrage de 83 750 € et d'un impôt sur les plus-values de 119 811 €.

### Marseille (13) - 14-16, rue Jean Trinquet

Il s'agit d'un actif hôtelier vacant de 4 941 m<sup>2</sup> acquis en 2016. Prix de cession : 16 000 000 € (18 juin 2024). La transaction fait ressortir une moins-value nette de 1 139 000 €, soit -7 % par rapport au prix de revient comptable (16 497 000 €), après imputation d'honoraires et frais de cession de 242 000 € et d'une commission d'arbitrage de 400 000 €.

## Aix-en-Provence (13) - 24, boulevard du Roi René

Il s'agit d'un actif hôtelier détenu en indivision, entièrement loué de 1 824 m<sup>2</sup> acquis en 1988. Prix de cession : 9 583 333 € (9 juillet 2024).

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 5 085 204 €, soit +119 % par rapport au prix de revient comptable (4 259 026 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 239 583 € et d'un impôt sur les plus-values de 350 587 €.

## Issy-les-Moulineaux (92) - 205, rue Jean-Jacques Rousseau - Technopolis

Il s'agit de 1 721 m<sup>2</sup> de bureaux/activités acquis en 1990. Prix de cession : 9 000 000 € (14 novembre 2024).

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 5 168 535 €, soit +144 % par rapport au prix de revient comptable (3 601 707 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 225 000 € et d'un impôt sur les plus-values de 319 904 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 10 868 586 € par rapport au prix de revient (+42 %), après imputation notamment d'une commission d'arbitrage de 948 333 € et d'un impôt sur les plus-values de 790 302 €.

Au 31 décembre 2024, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 8 659 066 €, soit 3,07 € par part créée.

## □ Investissements

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, LAFFITTE PIERRE présentait un surinvestissement de 116 230 356 €.

Du fait de l'absence de collecte nette, et en liaison avec la stratégie d'endettement raisonné, aucun investissement n'a été réalisé durant l'exercice.

## □ L'emploi des fonds

Fonds collectés	TOTAL AU 31/12/2023	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
<b>Fonds collectés</b>	<b>1 040 679 200</b>	<b>-</b>	<b>1 040 679 200</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	2 342 610	6 316 456	8 659 066
+ Divers	43 889 746	37 801	43 927 547
- Commissions de souscription	-111 057 000	-37 797	-111 094 796
- Achat d'immeubles	-664 868 840	-990 654	-665 859 495
- Titres de participations contrôlées	-446 448 593	-	-446 448 593
+ Vente d'immeubles	48 818 836	26 090 439	74 909 275
- Frais d'acquisition	-27 086 316	19 980	-27 066 336
- Divers (1)	-2 500 000	-	-2 500 000
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>-116 230 356</b>	<b>31 436 224</b>	<b>-84 794 132</b>

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

Compte tenu des arbitrages réalisés en 2024 et d'une collecte nette nulle, LAFFITTE PIERRE présente à la fin de l'exercice un surinvestissement 84 794 132 €.

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

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

Le 29 novembre 2024, AEW a décidé de renoncer à une partie de l'engagement disponible à hauteur de 20 M€ à partir du 31 décembre 2024. Ainsi, le montant de l'engagement disponible est de 100 M€ à partir de cette date.

Au 31 décembre 2024, le montant tiré sur le crédit est de 86 M€, contre 117,5 M€ à la clôture de l'exercice 2023.

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 1 868 375 €. Le montant de la commission de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 500 182 €.

En plus de cet emprunt, la Banque Palatine a accordé une facilité de caisse de 20 M€ au taux Euribor 3 mois plus une marge de 1 %. Cette facilité n'est pas utilisée à la clôture de l'exercice 2024.

## Dettes et autres engagements



**85,55 %**  
Valeur de réalisation  
**14,45 %**  
Emprunts bancaires

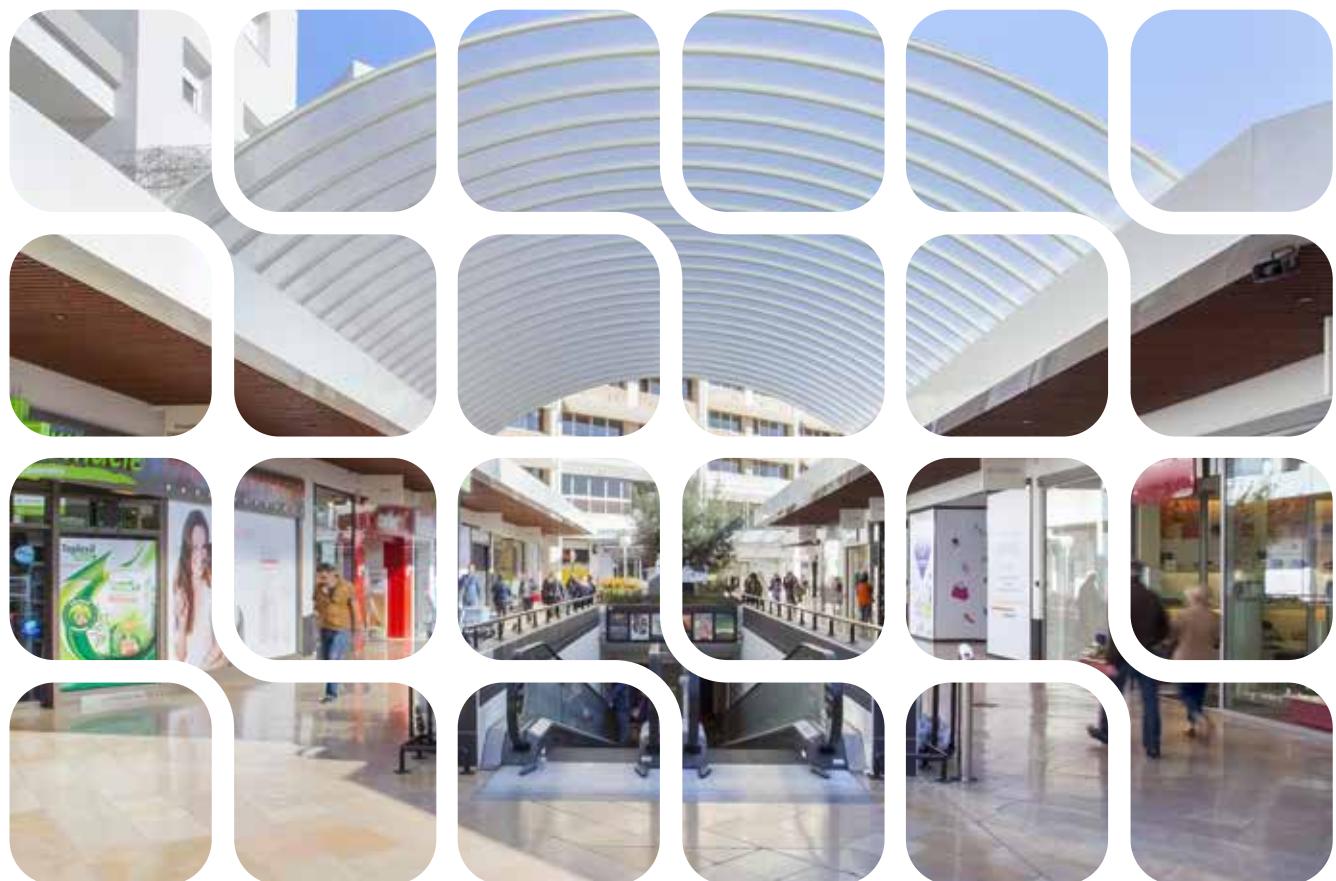
**Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division :**

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

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

Au 31 décembre 2024, le ratio est de 14,45 %.

Il correspond, outre le tirage de 86 M€ auprès de la Banque Palatine, à des emprunts bancaires de 15 M€ dans la SCI Clarity (immeuble de bureaux Clarity à Boulogne-Billancourt) et de 25 M€ dans la SCI PLACEMENT CILOGER 9 (Campus Paris Clichy), dans lesquelles LAFFITTE PIERRE détient une participation et pris en considération par transparence.



## □ Valeurs significatives du patrimoine

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

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

Tous les autres actifs immobiliers de la SCPI détenus en direct ont été valorisés selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

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

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propre par LAFFITTE PIERRE.

Les actifs immobiliers détenus par les SCI MARVEINE, ÉLYSÉES CHÂLONS et CC NANCY 2 ont été valorisés selon les méthodes d'Actualisation des cash-flows (DCF)/Capitalisation des revenus exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Les actifs immobiliers détenus par les SCI PLACEMENT CILOGER 7 et TOUR PRISMA ont été valorisés selon la méthode d'Actualisation des cash-flows (DCF) exposée dans l'annexe aux comptes annuels.

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

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

- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct et de l'actif net réévalué des sociétés contrôlées, la Société de gestion a arrêté 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).

### Valeurs estimées de la société au 31 décembre 2024 (en €)

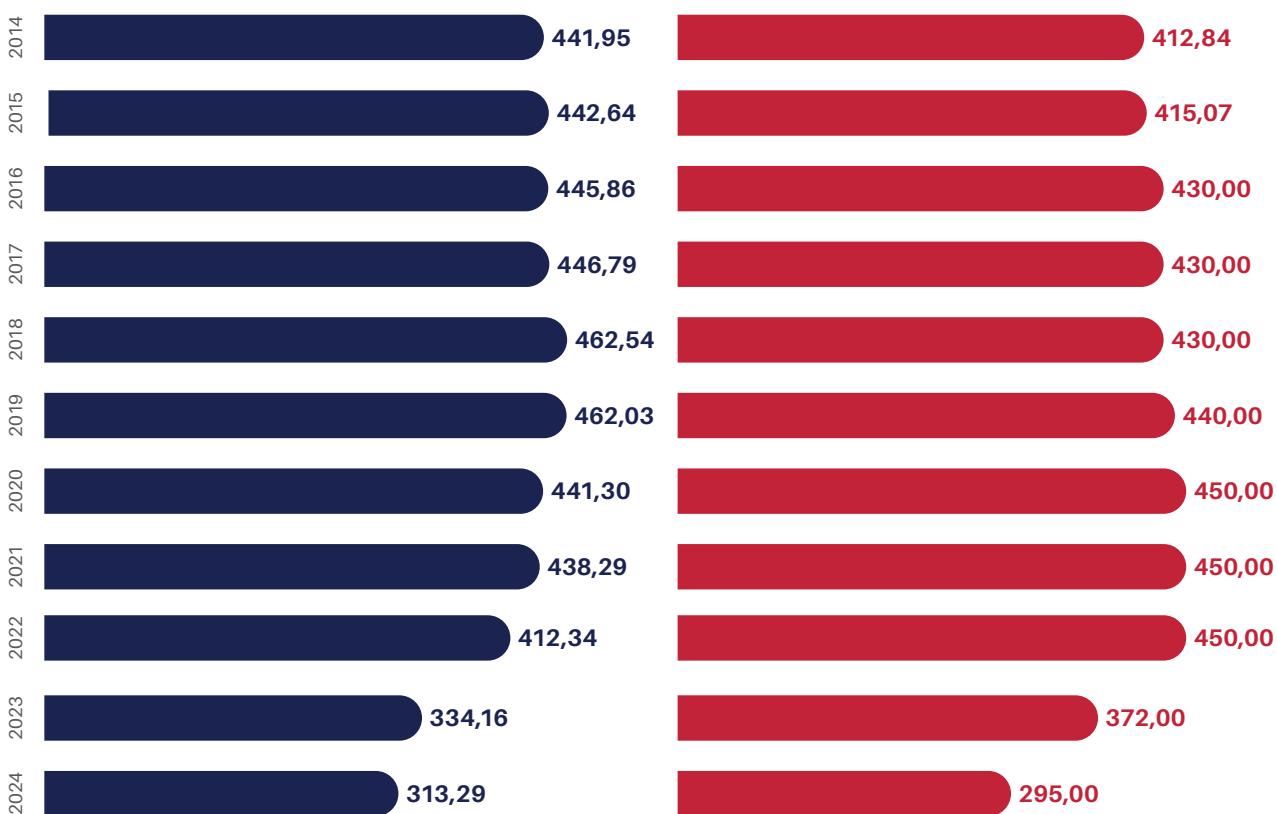
<b>Coût historique des terrains et des constructions locatives</b>	<b>590 950 219</b>
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	435 917 896
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>965 744 897</b>
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	803 739 661

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	590 950 219		
Provisions pour gros entretien	-351 222		
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	435 917 896		
Autres éléments d'actifs	-60 771 997	-57 586 109	-57 586 109
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		803 739 661	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			853 438 993
Commission de souscription théorique			87 652 577
<b>Total global</b>	<b>965 744 897</b>	<b>746 153 551</b>	<b>883 505 460</b>
Nombre de parts	2 820 105	2 820 105	2 820 105
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>342,45</b>	<b>264,58</b>	<b>313,29</b>

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2024 (295,00 €) est inférieur de 6 % à la valeur de reconstitution par part (313,29 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2024 (265,73 €) est supérieure de 0,4 % à la valeur de réalisation par part (264,58 €).

## Évolution de la valeur de reconstitution et du prix acquéreur au 31 décembre (en €/part sur 10 ans)



■ Valeur de reconstitution ■ Prix de souscription

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES a été ratifiée en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargée entre autres de

garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.



## □ Etat synthétique du patrimoine au 31 décembre 2024

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	VARIATION EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 PÉRIMÈTRE CONSTANT EN %
Bureaux	384 295 143	363 135 000	-5,51 %	389 853 722	399 145 000	-9,02 %	363 135 000	390 945 000	-7,11 %
Commerces	132 883 279	119 566 240	-10,02 %	125 058 526	116 541 702	2,60 %	119 566 240	116 541 702	2,60 %
Complexes hôteliers	45 027 758	45 720 000	1,54 %	48 889 417	71 809 100	-36,33 %	45 720 000	46 410 000	-1,49 %
Locaux d'activités	7 955 912	11 690 000	46,93 %	12 476 188	12 080 000	-3,23 %	11 690 000	12 080 000	-3,23 %
Résidences services seniors	20 788 128	18 640 000	-10,33 %	19 923 297	19 100 000	-2,41 %	18 640 000	19 100 000	-2,41 %
<b>Total actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>590 950 220</b>	<b>558 751 240</b>	<b>-5,45 %</b>	<b>596 201 151</b>	<b>618 675 802</b>	<b>-9,69 %</b>	<b>558 751 240</b>	<b>585 076 702</b>	<b>-4,50 %</b>
Bureaux France	236 673 104	135 237 258	-42,86 %	141 999 121	146 253 545	-7,53 %	135 237 258	146 253 545	-7,53 %
Commerces	125 375 831	54 383 203	-56,62 %	57 102 363	59 562 973	-8,70 %	54 383 203	59 562 973	-8,70 %
Bureaux Allemagne	73 868 960	55 367 960	-25,05 %	58 136 358	58 086 768	-4,68 %	55 367 960	58 086 768	-4,68 %
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>435 917 896</b>	<b>244 988 421</b>	<b>-43,80 %</b>	<b>257 237 842</b>	<b>263 903 286</b>	<b>-7,17 %</b>	<b>244 988 421</b>	<b>263 903 286</b>	<b>-7,17 %</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>1 026 868 116</b>	<b>803 739 661</b>	<b>-21,7 %</b>	<b>853 438 993</b>	<b>882 579 088</b>	<b>-8,9 %</b>	<b>803 739 661</b>	<b>848 979 988</b>	<b>-5,3 %</b>

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

Au 31 décembre 2024, LAFFITTE PIERRE détient des immeubles en direct (66 % de la valeur vénale) et dix immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 34 % de la valeur vénale). Statutairement, les participations financières contrôlées ne sont pas limitées.

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

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

Les SCI sont gérées et représentées par AEW.

Ainsi, LAFFITTE PIERRE détient des participations à hauteur de :

- 25 % dans la Société Civile Immobilière « MARVEINE », comprenant le centre commercial Bonneveine à Marseille ;
- 8,40 % dans la Société Civile Immobilière « ÉLYSÉES CHÂLONS », comprenant 1 centre commercial à Châlons-en-Champagne ;
- 50 % dans les Sociétés Civiles Immobilières « CC NANCY I » et « CC NANCY II », détenant 75 % de la surface du centre commercial Saint-Sébastien à Nancy (54) ;
- 100 % dans la Société Civile Immobilière « ROCK FORT », comprenant un immeuble de bureaux à Issy-les-Moulineaux ;
- 23,06 % dans la Société Civile Immobilière « TOUR PRISMA », comprenant une tour de bureaux à La Défense ;
- 100 % dans la Société Civile Immobilière « WII MONTREUIL », comprenant 1 immeuble de bureaux à Montreuil ;
- 50 % dans la Société Civile Immobilière « BOULOGNE CLARITY », comprenant 1 immeuble de bureaux à Boulogne-Billancourt ;
- 33,62 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 7 », détenant des immeubles de bureaux en Allemagne : 2 à Cologne, 1 à Brême et 1 à Hambourg (transfert de propriété effectif le 1<sup>er</sup> janvier 2023) ;
- 50 % dans la Société Civile Immobilière « PLACEMENT CILOGER 9 », comprenant le campus « Paris Clichy » à Clichy.

	SCI MARVEINE	SCI ÉLYSÉES CHÂLONS	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II	ROCK FORT	SCI TOUR PRISMA	SCI WII MONTREUIL	SCI BOULOGNE CLARITY	PLACEMENT CILOGER 7	PLACEMENT CILOGER 9	TOTAUX
Année d'acquisition	2016	2016	2017	2017	2018	2018	2020	2020	2020	2022	
Pourcentage de détention	25 %	8,40 %	50 %	50 %	100 %	23,06 %	100 %	50 %	33,62 %	50 %	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Marseille	Châlons-en-Champagne	Centre commercial Nancy Saint-Sébastien	Centre commercial Nancy Saint-Sébastien	Issy-les-Moulineaux	Tour Prisma La Défense	Montreuil	Boulogne-Billancourt	Allemagne	Clichy	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	
Surface en m <sup>2</sup>	2 560	2 888	8 008	3 585	7 072	5 381	4 648	3 782	14 710	7 040	<b>59 674</b>
Coûts d'acquisition	42 256 965	5 591 906	79 457 287	13 091 697	62 714 651	50 703 066	38 076 324	38 470 000	73 868 960	51 000 000	<b>455 230 856</b>
Dettes levées (100 %)	0	0	0	0	0	0	0	30 000 000	0	50 000 000	<b>80 000 000</b>
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	56 580 000	41 850 000	67 900 000	13 800 000	34 950 000	93 200 000	24 430 000	70 700 000	159 300 000	115 200 000	<b>677 910 000</b>
Actif net réévalué	10 796 841	3 474 280	33 147 894	6 964 189	35 105 621	22 095 778	24 489 661	20 506 946	55 367 960	33 039 251	<b>244 988 421</b>

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement, pour les actifs détenus **directement**, une baisse annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions et investissements de l'exercice) de 4,5 %. La baisse est de 7 % pour les bureaux, de 3 % pour locaux d'activités, de 2 % pour les résidences services seniors et de 1,5 % pour les hôtels. Les commerces enregistrent, quant à eux, une hausse de 3 %.

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

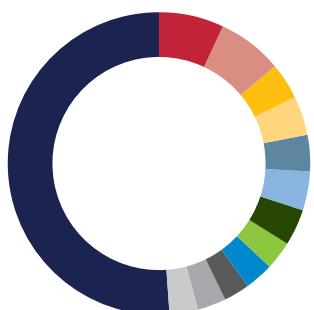
Compte tenu des cessions de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine **détenu directement et indirectement** enregistre une baisse de 8,93 % (-78,8 M€). L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 803,7 M€, en baisse de 5 % à périmètre constant.

Au 31 décembre 2024, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement inférieures de 22 % et de 17 % à leur prix de revient.

## Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 12 actifs sur 71 représentent près de la moitié de la valeur vénale du patrimoine ;
- 5 actifs représentent chacun 4 % de la valeur globale du patrimoine (seul l'immeuble Clarity est monolocataire) ;



**51 %** Autres immeubles  
**7 %** 30/32, rue Henri Barbusse - Clichy (92)  
**7 %** « Le Gaïa »  
1, rue Victor Basch Massy (91)  
**4 %** Rivas Futura  
C. Isaac Peral  
28521 Rivas-Vaciamadrid (Espagne)  
**4 %** « Clarity »  
221 bis, boulevard Jean Jaurès Boulogne-Billancourt (92)

**4 %** « SCI Rock Fort »  
12, Rouget de l'Isle Issy-les-Moulineaux (92)  
**4 %** « Nancy 1 »  
Place Charles III Rue des Ponts Nancy (54)  
**4 %** 161-171, boulevard René Cassin Nice (06)  
**3 %** Vistahermosa  
Av. de Antonio Ramos Carratalá, 56-60 - Alicante (Espagne)

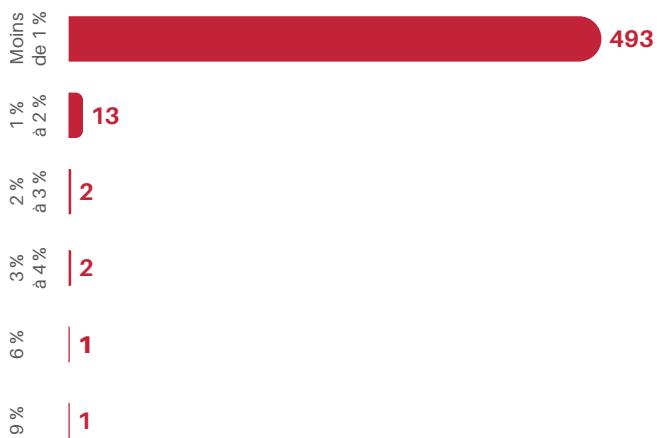
**3 %** 40, rue Fanfan-la-Tulipe - Boulogne-Billancourt (92)  
**3 %** « WII Montreuil »  
38, rue de la République Montreuil (93)  
**3 %** Paris 9<sup>e</sup>  
2 bis, rue Lafayette  
**3 %** Tour Prisma La Défense (92)

## □ La gestion immobilière

Stimulés par les acquisitions de l'exercice 2023 (pour près de 65 M€), les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 53 086 882 €, contre 49 471 966 € l'exercice précédent, en progression de +3,6 M€ (+7 %).

Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct augmenté de 4,1 M€ (+12 %) compte tenu notamment des investissements réalisés en Espagne (Madrid et Alicante) au cours de l'année 2023. Les produits des SCI détenues ont quant à eux diminué de 4 % (-0,5 M€).

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



Au 31 décembre 2024, LAFFITTE PIERRE compte 512 baux (528 en 2023).

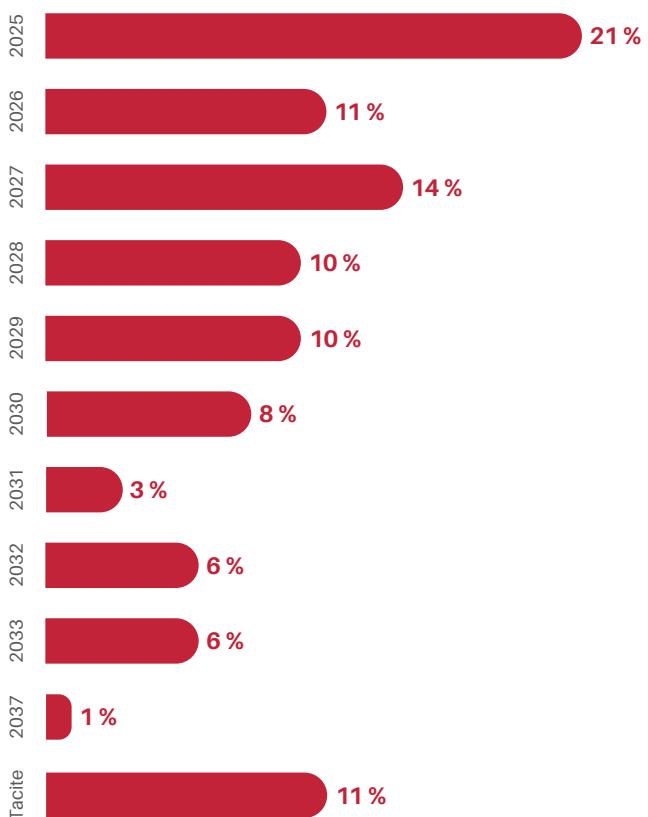
Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 493 locataires représentent chacun moins de 1 % de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Les 10 baux les plus importants représentent globalement un tiers des loyers.

Le principal locataire représente 9 % des loyers sur un site.



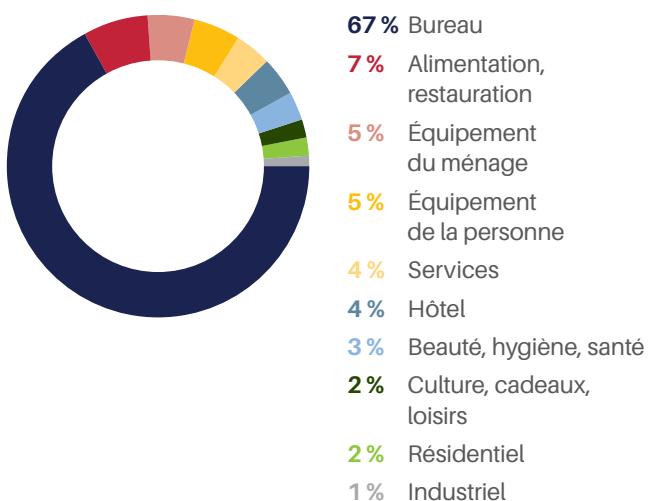
### Pourcentage des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2024 :

- 11 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 46 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2025 et 2027 ;
- 28 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2028 et 2030 ;
- 16 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2031 et au-delà.

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



## □ Taux d'occupation

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

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI LAFFITTE PIERRE s'établit à 88,38 % pour le quatrième trimestre 2024, en diminution par rapport au quatrième trimestre 2023 (88,70 %).

Le taux d'occupation financier moyen 2024 ressort à 88,37 %, en augmentation par rapport à 2023 (87,90 %).

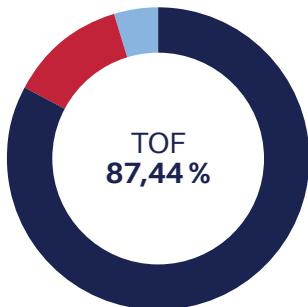
Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit quant à lui en augmentation à la fin de l'exercice, à 87,12 %, contre 85,90 % en début d'année.

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 86,11 % (84,90 % en 2023).

Le taux d'encaissement des loyers 2024, calculé fin janvier 2025, s'établit en moyenne à 84 %. Ce taux est calculé à une date d'arrêté fixée au 15<sup>e</sup> jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d'ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul. Au cours d'un trimestre, les taux d'encaissement peuvent incorporer des redditions de charges qui les impactent ponctuellement.

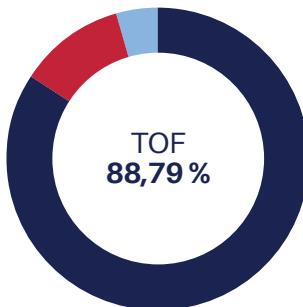
### Décomposition des taux d'occupation financiers

1<sup>er</sup> trimestre 2024



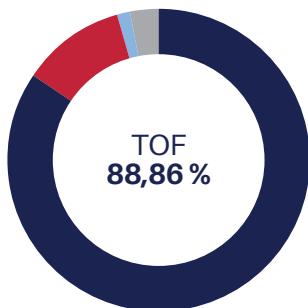
**82,92 %**  
Locaux occupés  
**12,56 %**  
Vacance  
**4,52 %**  
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

3<sup>e</sup> trimestre 2024



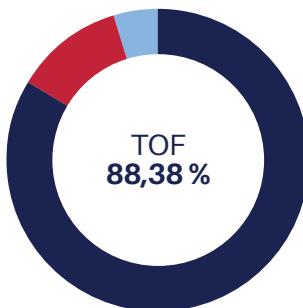
**84,34 %**  
Locaux occupés  
**11,21 %**  
Vacance  
**4,44 %**  
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

2<sup>e</sup> trimestre 2024



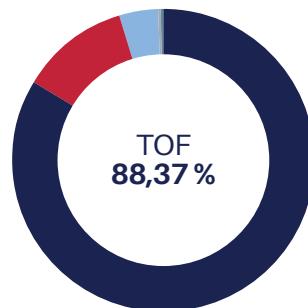
**84,44 %**  
Locaux occupés  
**11,14 %**  
Vacance  
**2,82 %**  
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire  
**1,60 %**  
Vacants sous promesse de vente ou vendus

4<sup>e</sup> trimestre 2024



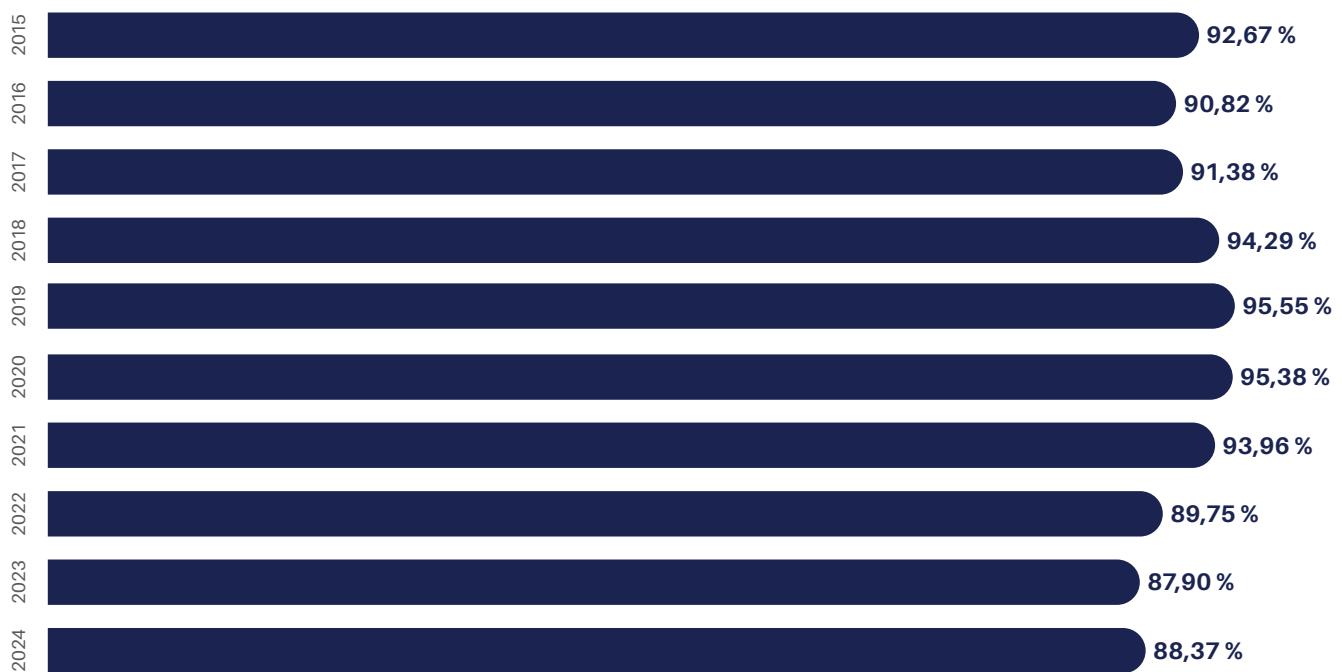
**83,76 %**  
Locaux occupés  
**11,62 %**  
Vacance  
**4,62 %**  
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

### Décomposition du TOF de l'année 2024



**83,87 %**  
Locaux occupés  
**11,63 %**  
Vacance  
**0,40 %**  
Locaux vacants sous promesse de vente

## Évolution des taux d'occupation financiers<sup>(1)</sup> moyens annuels



(1) Taux d'occupation moyen de l'année calculé selon la méthodologie ASPIM 2021.



## □ Locations et libérations

Durant l'exercice, les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 252 562 m<sup>2</sup>, contre 261 520 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2023 (-3 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a néanmoins augmenté de 16 %.

L'activité locative de l'année 2024 fait ressortir un solde négatif de 2 467 m<sup>2</sup> entre les libérations (11 109 m<sup>2</sup>) et les relocations (8 642 m<sup>2</sup>).

Ce sont près de 21 400 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 8 642 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 4 051 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 8 669 m<sup>2</sup> de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, 68 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 11 109 m<sup>2</sup> pour un total de loyers de 3,4 M€. Les libérations sont concentrées en loyers pour près de 45 % sur un immeuble de bureaux à Issy-les-Moulineaux, un commerce à Toulouse et les centres commerciaux de Nancy et Marseille.

Parallèlement, 48 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 8 596 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 1,63 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers pour un tiers sur un immeuble de bureaux à Aix-en-Provence et sur le centre commercial de Nancy.

Par ailleurs, 15 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 4 051 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 1,61 M€.

Les renouvellements sont concentrés en loyers pour 66 % sur trois immeubles de bureaux à Rueil-Malmaison (1) et Issy-les-Moulineaux (2).

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2024 s'établissent à 32 535 m<sup>2</sup>, en diminution de 12 % par rapport à l'année précédente (36 881 m<sup>2</sup>).

Elles représentent une valeur locative de marché de 7,73 M€, contre 7,93 M€ en 2023 et 7,69 M€ en 2022.

Ces surfaces sont concentrées sur huit lignes qui représentent près de 60 % de la vacance : les immeubles de bureaux à Colomiers (4 125 m<sup>2</sup>), La Défense (2 534 m<sup>2</sup>), Cachan (2 476 m<sup>2</sup>), Nice (2 149 m<sup>2</sup>), Saint-Priest (2 036 m<sup>2</sup>), Vélizy-Villacoublay (1 559 m<sup>2</sup>) et les commerces à Nancy (2 664 m<sup>2</sup>), Reims (1 735 m<sup>2</sup>).

## □ Travaux

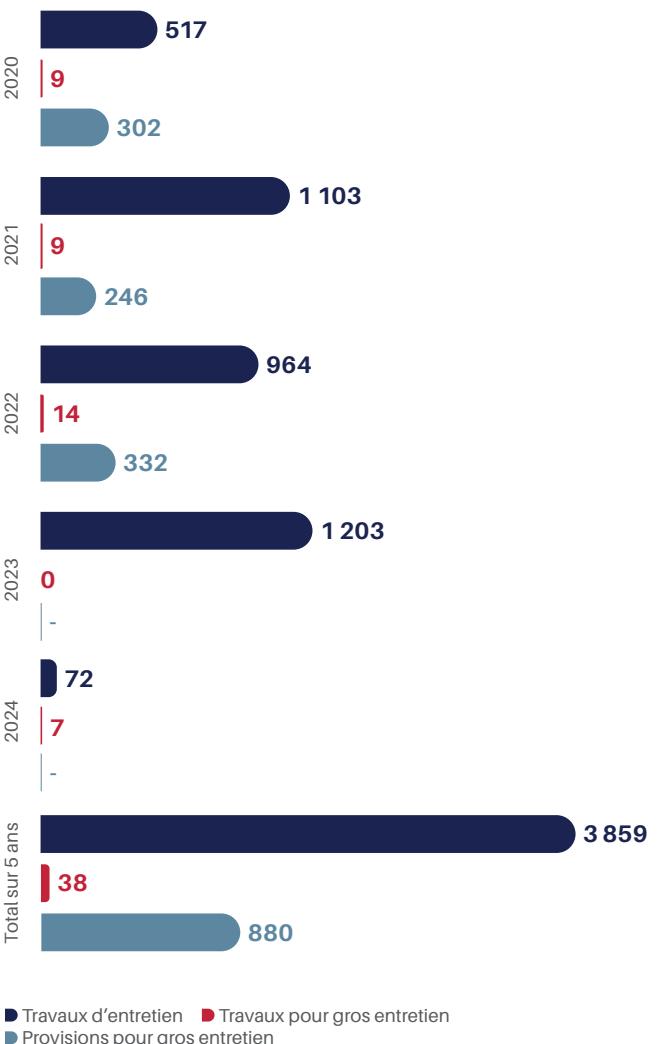
Au cours de l'année 2024, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant de 80 k€. Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant 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 72 329 € en 2024 (1 202 832 € en 2023). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 3 859 k€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, aucune dotation aux provisions pour gros entretien n'a été enregistrée sur l'exercice (0 € en 2023). Une reprise sur provision a toutefois été passée pour 321 k€. La provision représente au 31 décembre 2024 un montant total de 351 222 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

Les travaux de gros entretien s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 38 k€.

### Travaux et provisions pour gros entretien (en k€)



Par ailleurs, compte tenu de leur nature, des travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la Société et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Leur montant pour 2024 ressort à 1,324 M€ (0,587 M€ en 2023).

Les principaux travaux immobilisables engagés concernent :

- Nancy, centre commercial Saint-Sébastien : découpage et travaux sur cellules privatives pour 700 000 € ;
- Issy-les-Moulineaux - 35, rue Camille Desmoulins : remplacement de la machinerie ascenseur pour 211 100 € ;
- Levallois-Perret - Anatole France : remplacement du système de Chauffage/Ventilation/Climatisation pour 143 900 € ;
- Paris - 68, rue d'Hauteville : remplacement des menuiseries extérieures pour 100 000 € ;
- Marseille - Bonneveine « Le César » : remplacement des cellules Haute tension/Basse tension pour 89 200 € ;
- Toulouse - Sept Deniers : remplacement du système de climatisation à débit de réfrigérant variable pour 79 400 €.

## □ Les contentieux

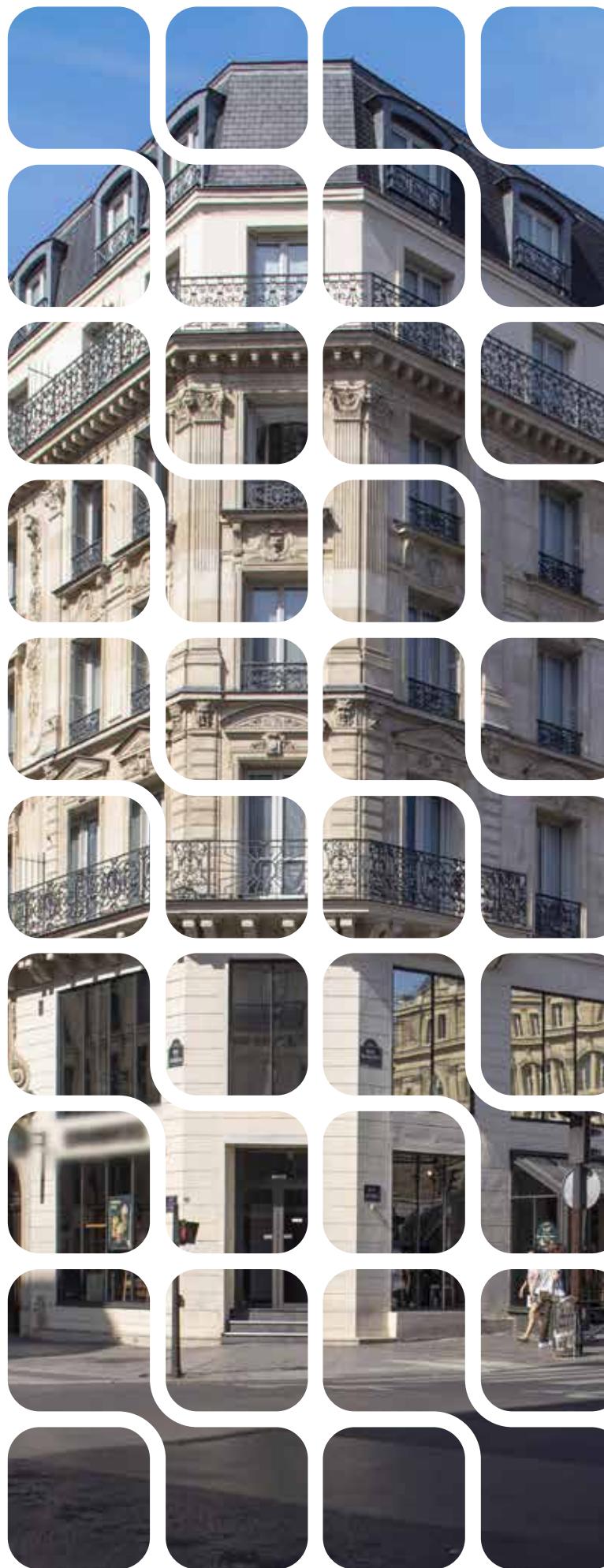
La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 1 731 690 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandon des sommes dues d'un montant de 660 190 €, le solde net de l'exercice 2024 est une charge de 1 071 500 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2024 s'élève à 5 100 971 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 2,72 % des loyers facturés (3,59 % au 31 décembre 2023 et 0,13 % au 31 décembre 2022).

Les principaux contentieux, qui concernent 11 locataires, représentent 1,68 M€.



# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'année s'élève à 41 308 460 € en progression de 0,6 % (+253 k€) par rapport à l'exercice précédent.

Les loyers sur les immeubles détenus en direct sont en hausse de 4,1 M€ notamment compte tenu des nouveaux investissements réalisés en Espagne lors de l'exercice 2023. Les dividendes des participations contrôlées ont quant à eux diminué de 531 k€ (-4 %).

Si le résultat de l'activité immobilière est en progression de +6 % (+2,7 M€), l'exercice est impacté par une provision pour risques et charges de 680 k€.

Parallèlement, dans un contexte de taux des placements sécurisés qui sont restés positifs mais en phase de baisse, le résultat financier consolide de -350 k€.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été porté à 3,45 € pour les quatre trimestres, (contre 3,90 € pour les quatre trimestres 2023).

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

Au total, le montant distribué en 2024, pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 13,80 € par part ;
- et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 1,50 € (10 % du montant distribué) ; soit un montant total distribué de 15,30 € par part (16,10 € en 2023, intégrant une distribution de plus-value de 0,50 €).

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

- de 812 705 € au titre des impôts sur les revenus fonciers étrangers ;
- de 790 302 € au titre de l'impôt sur les plus-values immobilières constaté lors des cessions d'actifs.

Le dividende brut retraité de ces impôts est donc de 15,87 € par part.

Le revenu courant distribué (13,80 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 14,65 €.

Le report à nouveau a donc été conforté pour un montant de 0,85 € par part (6 % du revenu courant distribué), soit au total 2 394 630 €.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 21 juin 2024, afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux, un prélèvement de 2,92 € est opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part émise durant l'exercice représentative de la collecte nette. La collecte nette de l'exercice étant nulle, cette modalité n'a pas été utilisée durant l'exercice.

Ainsi, au 31 décembre 2024, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 10 640 216 €, soit 3,77 € par part.

Il représente à cette date une réserve de 3,3 mois de distribution courante (2,2 mois à la fin de l'année 2023) qui permet à LAFFITTE PIERRE, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

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

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

Le taux de distribution 2024 de LAFFITTE PIERRE s'établit à 4,27 % (3,62 % en 2023), du fait de la baisse du montant distribué.

À l'échelon national, le taux de distribution calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux s'établit à 4,40 %.

## Composition du taux de distribution

### Taux de distribution 4,27 %



Concernant l'imposition des revenus fonciers perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2024 sur la base de la valeur de retrait, les performances de LAFFITTE PIERRE sont de 0,75 %, 4,97 % et 7,21 % pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans.

## L'évolution du prix de la part

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 <sup>er</sup> JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS <sup>(1)</sup>	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS <sup>(2)</sup>	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE <sup>(3)</sup>	TAUX DE DISTRIBUTION EN % <sup>(4)</sup>	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2020	440,00	15,64	15,64	447,97	3,55 %	3,20
2021	450,00	15,90	15,90	450,00	3,53 %	4,22
2022	450,00	17,70	18,00	450,00	4,00 %	3,70
2023	450,00	16,10	16,28	415,99	3,62 %	2,92
<b>2024</b>	<b>372,00</b>	<b>15,30</b>	<b>15,87</b>	<b>356,06</b>	<b>4,27 %</b>	<b>3,77</b>

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

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

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

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



# LE MARCHÉ DES PARTS

Sur l'exercice 2024, 1 070 parts ont été souscrites par 14 associés, soit une collecte brute de 380 979 € contre 66 210 512 € pour l'exercice précédent.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette est nulle (38 991 758 en 2023).

Au 31 décembre 2024, le capital social de la SCPI est de 648 624 150 €, pour un plafond statutaire fixé à 800 000 000 €.

Le capital est réparti entre 22 411 associés, et est détenu à hauteur de 64 % par des personnes physiques et de 36 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 30 %.

Le plus gros porteur de parts détient 4,79 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 34 000 € (128 parts) au prix de retrait en vigueur.

Au 31 décembre 2024, les capitaux collectés s'élèvent à 1 073 785 908 €, inchangés par rapport au début de l'exercice. Au cours des trois derniers exercices, les capitaux collectés ont augmenté de 4 %.

AEW a pris la décision d'ajuster le prix de souscription pour le repositionner de 372 € à 367 € à compter du 3 avril 2024, puis à 295 € à compter du 16 septembre 2024. Il est de ce fait en décote de -6 % par rapport à la valeur de reconstitution. Cette décision, qui s'inscrit dans une logique de gestion long terme de la SCPI et propose un prix plus cohérent, est une condition préalable et indispensable pour relancer une dynamique de collecte auprès des épargnants, dans un contexte concurrentiel.

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

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

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

## Le détail des augmentations de capital

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2020	Société ouverte	2 616 688	601 838 240	985 445 350
Au 31/12/2021	Société ouverte	2 638 963	606 961 490	995 469 100
Au 31/12/2022	Société ouverte	2 726 352	627 060 960	1 034 794 150
Au 31/12/2023	Société ouverte	2 820 105	648 624 150	1 073 785 908
<b>AU 31/12/2024</b>	<b>SOCIÉTÉ OUVERTE</b>	<b>2 820 105</b>	<b>648 624 150</b>	<b>1 073 785 908</b>

## L'évolution du capital

■ Date de création : 19 décembre 2000 ■ Capital initial : 762 397,54 € ■ Nominal de la part : 230 €

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS <sup>(1)</sup>	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 <sup>(2)</sup>
2020	601 838 240	64 132 000	2 616 688	18 025	8 045 259	450,00
2021	606 961 490	10 023 750	2 638 963	19 626	6 633 949	450,00
2022	627 060 960	39 325 050	2 726 352	21 179	6 359 430	450,00
2023	648 624 150	38 991 758	2 820 105	22 220	6 568 745	372,00
<b>2024</b>	<b>648 624 150</b>	<b>0</b>	<b>2 820 105</b>	<b>22 411</b>	<b>37 797</b>	<b>295,00</b>

(1) Diminué des retraits réalisés.

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

## □ L'activité du marché secondaire

En 2024, 1 070 parts détenues par 12 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 380 979 € en valeur de souscription.

Au 31 décembre 2024, 164 761 parts sont en attente de retrait.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 123 parts ont été échangées (1 transaction) pour un montant total hors droits de 45 590 €.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2024, de 0,04 % (2,40 % en 2023).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 0,04 % (2,32 % à fin 2023).

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

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>er</sup> JANVIER	DEMANDES DE RETRAITS EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS EN € HT
2020	41 714	1,69 %	-	20 462
2021	126 376	4,83 %	-	22 704
2022	55 115	2,09 %	-	23 399
2023	65 409	2,40 %	101 904	32 304
<b>2024</b>	<b>1 193</b>	<b>0,04 %</b>	<b>164 761</b>	<b>29 915</b>



## 2 - COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

### LES COMPTES

#### Etat du patrimoine au 31 décembre 2024 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2024	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2023
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	587 076 208	558 751 240	612 450 765	618 675 802
Immobilisations en cours	3 874 011	0	3 599 238	0
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Gros entretien	-351 222		-672 502	
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	435 917 896	244 988 421	435 917 896	263 903 286
<b>Total I : Placements immobiliers</b>	<b>1 026 516 893</b>	<b>803 739 661</b>	<b>1 051 295 397</b>	<b>882 579 088</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	13 030 697	13 030 697	13 030 625	13 030 625
<b>Total II : Immobilisations financières</b>	<b>13 030 697</b>	<b>13 030 697</b>	<b>13 030 625</b>	<b>13 030 625</b>
<b>Actifs d'exploitation</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	707	707
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	10 142 125	10 142 125	9 676 167	9 676 167
Autres créances	44 342 763	44 342 763	32 678 154	32 678 154
Provisions pour dépréciation des créances	-5 100 971	-5 100 971	-4 029 471	-4 029 471
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	5 642 051	5 648 025	20 713 439	20 724 490
Autres disponibilités	14 102 322	14 102 322	8 109 527	8 109 527
<b>Total III</b>	<b>69 128 290</b>	<b>69 134 264</b>	<b>67 148 523</b>	<b>67 159 574</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-94 618 667	-94 618 667	-125 945 830	-125 945 830
Dettes d'exploitation	-26 673 389	-26 673 389	-25 782 574	-25 782 574
Dettes diverses	-21 620 840	-21 620 840	-23 884 411	-23 884 411
<b>Total IV</b>	<b>-143 794 726</b>	<b>-143 794 726</b>	<b>-175 817 776</b>	<b>-175 817 776</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	55 333	55 333	70 774	70 774
Produits constatés d'avance	-43 073	-43 073	0	0
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	851 483	4 031 397	1 286 283	7 063 088
<b>Total V</b>	<b>863 743</b>	<b>4 043 656</b>	<b>1 357 058</b>	<b>7 133 862</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>965 744 897</b>		<b>957 013 827</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>(2)</sup></b>		<b>746 153 551</b>		<b>794 085 373</b>

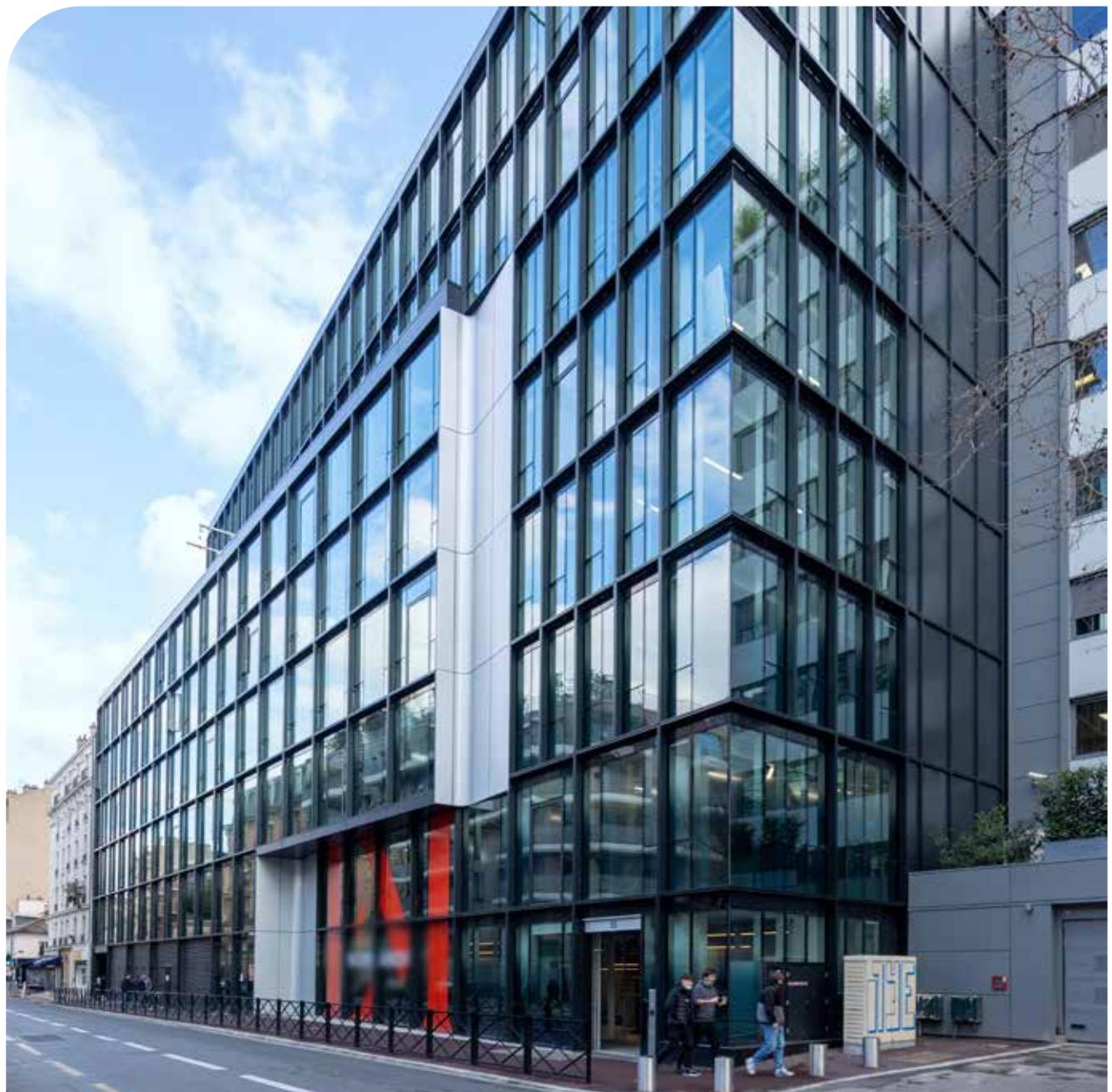
(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

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

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2024 (en €)

ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2023	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2024
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	648 624 150	0	0	648 624 150
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	425 161 758	0	0	425 161 758
Primes d'émission en cours de souscription	0	0	0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-127 360 278	19 984	-127 340 294	
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>2 342 610</b>	<b>6 316 456</b>	<b>8 659 066</b>	
<b>Report à nouveau</b>	<b>10 424 493</b>	<b>-2 178 906</b>	<b>0</b>	<b>8 245 587</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>41 055 595</b>	<b>-41 055 595</b>	<b>41 308 460</b>	<b>41 308 460</b>
<b>Acomptes sur distribution<sup>(1)</sup></b>	<b>-43 234 502</b>	<b>43 234 502</b>	<b>-38 913 830</b>	<b>-38 913 830</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>957 013 827</b>	<b>0</b>	<b>8 731 070</b>	<b>965 744 897</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2025.



## Le compte de résultat au 31 décembre 2024 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023
	31/12/2024	31/12/2023
<b>Produits immobiliers</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	39 759 392	35 613 105
Charges facturées	7 524 777	7 551 941
Produit des participations contrôlées	13 327 490	13 858 861
Produits annexes	31 631	38 263
Reprises de provisions pour gros entretien	320 800	624 262
Reprises de provisions pour créances douteuses	660 190	442 608
<b>Total I : Produits immobiliers</b>	<b>61 624 279</b>	<b>58 129 041</b>
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-7 524 777	-7 551 941
Travaux de gros entretien	-6 900	0
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-72 329	-1 202 832
Autres charges immobilières	-3 354 287	-1 465 618
Dépréciation des créances douteuses	-1 731 690	-1 719 598
<b>Total II : Charges immobilières</b>	<b>-12 689 982</b>	<b>-11 939 989</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>48 934 297</b>	<b>46 189 051</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	3 607	0
Transferts de charges d'exploitation	1 310 833	8 093 820
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>1 314 439</b>	<b>8 093 820</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la Société de gestion	-5 003 878	-10 053 441
Charges d'exploitation de la société	-2 049 032	-2 237 014
Diverses charges d'exploitation	-43 005	-43 004
Dotations aux provisions d'exploitation	-680 476	-79 555
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>-7 776 391</b>	<b>-12 413 014</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-6 461 951</b>	<b>-4 319 194</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits d'intérêts des comptes courants	209 240	208 597
Autres produits financiers	995 432	906 537
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>1 204 673</b>	<b>1 115 134</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-1 933 758	-1 929 396
Autres charges financières	-434 800	0
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>-2 368 558</b>	<b>-1 929 396</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>-1 163 885</b>	<b>-814 263</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Charges exceptionnelles	0	0
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>41 308 460</b>	<b>41 055 595</b>

# L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

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

## □ Informations sur les règles générales d'évaluation

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

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

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

## □ Faits significatifs

Au cours de l'exercice 2024, quatre cessions d'actifs ont été réalisées :

- un actif situé à Paris cédé pour un prix de vente de 3 350 k€ et ayant généré une plus-value brute de 1 940 k€ ;
- un actif situé à Marseille cédé pour un prix de vente de 16 000 k€ et ayant dégagé une moins-value brute de 497 k€ ;
- un actif situé à Aix-en-Provence cédé pour un prix de vente de 9 583 k€ et ayant dégagé une plus-value brute de 5 325 k€ ;
- et un actif situé à Issy-les-Moulineaux cédé pour un prix de vente de 9 000 k€ et ayant dégagé une plus-value brute de 5 394 k€.

L'investissement en-cours de construction 31 décembre 2024 est égal à 0.

Les souscriptions au capital variable de la SCPI LAFFITTE PIERRE se sont élevées à 381 k€ (prime d'émission incluse) pour 381 k€ de retraits. Ces souscriptions ont généré une commission de souscription acquise à la Société de gestion de 11,9 % TTC, au taux de TVA en vigueur, soit 37 797 € HT, constatés dans les comptes de l'exercice 2024.

## □ Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

### a) La valeur vénale des immeubles locatifs

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des

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

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

- **méthode dite « par comparaison »** : elle est réalisée en affectant un prix au m<sup>2</sup> aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués ;
- **méthode dite « par le revenu »** : elle est réalisée par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble ;
- **méthode par capitalisation des cash-flows** : cette démarche part de l'analyse de l'état d'occupation de l'immeuble à partir des différents baux en cours. Elle se concentre sur le niveau locatif par rapport au marché et sur les possibilités de renégociation du bail. À l'échéance du bail, il est prévu une relocation au taux de marché avec un délai de vacance. Les revenus générés, sur une période de 10 ans, sont abattus des charges non récupérables, des coûts de relocation et des travaux. L'immeuble est supposé vendu au cours de la dixième année. L'ensemble des flux est actualisé à un taux d'actualisation fondé sur le taux de l'argent à faible risque rehaussé d'une prime variable tenant compte de la moindre liquidité des biens immobiliers et des principales caractéristiques de l'immeuble.

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

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

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

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

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

Conformément à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, la valeur des autres actifs et passifs figurant dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine tiennent compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers. En l'espèce, la valeur de marché des CAP de taux contractés par votre SCPI et la prime de CAP établie sur la durée de l'emprunt ont été retraitées des Autres comptes de régularisation en 2024.

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

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

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

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

## e) Les modalités d'évaluation de la provision pour créances douteuses

Une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

$$DP = AL + AC - DG$$

- DP = dotation à la provision
- AL = arriéré de loyer HT
- AC = arriéré de charges HT
- DG = 100 % du dépôt de garantie

## □ Informations diverses

### Etat du patrimoine au 31 décembre 2024

#### Placements immobiliers

##### Immobilisations locatives

##### Terrains et constructions

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

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

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

##### Agencements et installations

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

##### Immobilisations en cours

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

#### Titres financiers contrôlés

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

#### Immobilisations financières

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

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

#### Autres actifs et passifs d'exploitation

##### Actifs d'exploitation

###### Immobilisations financières

###### autres que les titres de participation

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

##### Créances

Les créances comprennent :

- 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 HT de la créance, sous déduction du dépôt de garantie ;
- des créances sur l'État ;
- des sommes avancées par votre Société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndics de copropriété ;
- des créances sur cessions d'immeubles.

##### Valeurs de placement et disponibilités

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

#### Passifs d'exploitation

##### Provisions générales pour risques et charges

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

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

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

##### Dettes financières

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

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

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

Cette ligne de crédit est couverte par un CAP de taux. La prime de CAP payée à la souscription est étalée sur la durée de l'emprunt. Le montant restant à étaler au 31 décembre 2024 s'élève à 851 483 €.

#### Dettes d'exploitation

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

#### Dettes diverses

Figurent dans ce poste, les charges à payer et provisions à verser aux syndics ainsi que le dividende du 4<sup>e</sup> trimestre 2024 versé début 2025.

#### Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

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

#### Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

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

Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés par les commissions de souscription sur les augmentations du capital, les frais d'acquisition des immeubles, et le prélèvement de 2,92 € par part nette souscrite en 2024 afin de permettre le maintien du niveau de report à nouveau unitaire existant au 31 décembre 2023 (résolution 3 de l'AG du 21 juin 2024).

**Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs et de participations :** conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs et/ou de participations sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

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

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

(VI × VB)

(VE)

- VI = valeur investissement
- VB = valeur brute (hors immobilisations en cours)
- VE = valeur expertise

#### Compte de résultat

##### Produits de l'activité immobilière

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

#### Produits d'exploitation

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

#### Produits financiers

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

#### Charges immobilières

Elles comprennent les charges d'entretien et de gros entretien effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, taxes bureaux, taxes foncières notamment). Les travaux de gros entretien effectués figurant en charges immobilières n'ont pas d'impact sur le résultat puisqu'ils ont en contrepartie une reprise de provision d'un montant équivalent. Seule la dotation de l'année aura un impact sur le résultat.

#### Charges d'exploitation

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

- les honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la Société de gestion perçoit 8,70 % HT sur le montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers encaissés (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales) ;
- la commission de souscription ;
- la commission d'arbitrage.

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

#### Charges financières

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

#### Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 10 398,71 € sur l'exercice 2024.

#### Événements post-clôture

Néant.

#### Tableaux chiffrés

- État de l'actif immobilisé avec entrées et sorties
- Tableau récapitulatif des placements immobiliers
- Inventaire détaillé des placements immobiliers
- État des provisions avec variations de l'exercice
- État des créances et des dettes

## Immobilisations locatives au 31 décembre 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	600 033 978		25 701 209	574 332 770
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	12 416 787	1 011 184	684 532	12 743 438
Immobilisations en cours	3 599 238	2 075 465	1 800 692	3 874 011
<b>TOTAL</b>	<b>616 050 003</b>	<b>3 086 649</b>	<b>28 186 433</b>	<b>590 950 219</b>

## Actifs immobilisés au 31 décembre 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations financières	707			0
Dépôts et cautionnements versés	707	0	707	0
<b>TOTAL</b>	<b>707</b>	<b>0</b>	<b>707</b>	<b>0</b>

## Ventilation des immeubles en cours 2024 (en €)

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2024	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2024
Autres	3 599 238	2 075 465	1 800 692	3 874 011
<b>TOTAL</b>	<b>3 599 238</b>	<b>2 075 465</b>	<b>1 800 692</b>	<b>3 874 011</b>

## Immobilisations financières contrôlées - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

	31/12/2024		31/12/2023	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	417 070 939	285 888 239	417 070 939	304 321 495
Dettes				
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	18 846 957	-40 899 819	18 846 957	-40 418 209
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>435 917 896</b>	<b>244 988 421</b>	<b>435 917 896</b>	<b>263 903 286</b>

LAFFITTE PIERRE détient 1081115 parts sociales dans la SCI MARVEINE. Le capital social de la SCI MARVEINE est fixé à la somme de 4 324 460 €, il est divisé en 4 324 460 parts sociales. LAFFITTE PIERRE détient 126 parts sociales dans la SCI ÉLYSÉES CHÂLONS. Le capital social de la SCI ÉLYSÉES CHÂLONS est fixé à la somme de 1 500 €, il est divisé en 1 500 parts sociales. LAFFITTE PIERRE détient 25 153 199 parts sociales dans la SCI CC NANCY I. Le capital social de la SCI CC NANCY I est fixé à la somme de 35 717 544 €, il est divisé en 50 306 400 parts sociales. LAFFITTE PIERRE détient 14 259 parts sociales dans la SCI CC NANCY II. Le capital social de la SCI CC NANCY II est fixé à la somme de 28 520 €, il est divisé en 28 520 parts sociales. LAFFITTE PIERRE détient 14 599 999 parts sociales dans la SCI ROCK FORT. Le capital social de la SCI ROCK FORT est fixé à la somme de 14 600 000 €, il est divisé en 14 600 000 parts sociales. LAFFITTE PIERRE détient 10 879 232 parts sociales dans la SC TOUR PRISMA. Le capital social de la SC PRISMA est fixé à la somme de 71 724 287 €, il est divisé en 47 187 031 parts sociales. LAFFITTE PIERRE détient 615 165 parts sociales dans la SCI MONTREUIL RÉPUBLIQUE. Le capital social de la SCI MONTREUIL RÉPUBLIQUE est fixé à la somme de 6 151,66 €, il est divisé en 615 166 parts sociales. LAFFITTE PIERRE détient 3 847 parts sociales dans la SCI BOULOGNE CLARITY. Le capital social de la SCI BOULOGNE CLARITY est fixé à la somme de 7 694 000 €, il est divisé en 7 694 parts sociales. LAFFITTE PIERRE détient 7 830 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 7. Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 7 est fixé à la somme de 23 288 000 €, il est divisé en 23 288 parts sociales. LAFFITTE PIERRE détient 5 100 parts sociales dans la SCI PLACEMENT CILOGER 9. Le capital social de la SCI PLACEMENT CILOGER 9 est fixé à la somme de 10 200 000 €, il est divisé en 10 200 parts sociales.

	SCI MARVEINE	SCI ÉLYSÉES CHÂLONS	SCI CC NANCY I	SCI CC NANCY II	ROCK FORT	SC TOUR PRISMA	SCI WII MONTREUIL	SCI BOULOGNE CLARITY	PLACEMENT CILOGER7	PLACEMENT CILOGER9	TOTAUX
Année d'acquisition	2016	2016	2017	2017	2018	2018	2020	2020	2020	2022	
Pourcentage de détention	25 %	8,40 %	50 %	50 %	100 %	23,06 %	100 %	50 %	33,62 %	50 %	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	Marseille	Châlons-en-Champagne	Centre commercial Nancy Saint-Sébastien	Centre commercial Nancy Saint-Sébastien	Issy-les-Moulineaux	Tour Prisma La Défense	Montreuil	Boulogne-Billancourt	Allemagne	Clichy	
Type d'actifs	Commerces	Commerces	Commerces	Commerces	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	Bureaux	
Prix d'acquisition des titres	31 970 235	5 447 940	75 885 603	12 072 053	60 767 011	49 183 016	37 253 077	38 470 000	73 868 960	51 000 000	435 917 896
Compte courant	10 286 730	143 966	1 600 000	1 000 000	-	-	-	-	-	-	13 030 697
Droits d'enregistrement	-	-	1 971 683	19 644	1 947 640	1 520 050	820 221	-	-	-	6 279 238
Coûts d'acquisition QP SCPI	42 256 965	5 591 906	79 457 287	13 091 697	62 714 651	50 703 066	38 076 324	38 470 000	73 868 960	51 000 000	455 230 856
Actif net réévalué	10 796 841	3 474 280	33 147 894	6 964 189	35 105 621	22 095 778	24 489 661	20 506 946	55 367 960	33 039 251	244 988 421



## Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2024 (en €)

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

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

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

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.

ADRESSES			ZONE GÉOGRAPHIQUE	SURFACES TOTALES EN M <sup>2</sup>
Paris	75008	32, avenue Georges V	P	
Paris	75008	91, rue de Miromesnil	P	670
Paris	75009	20 bis, rue Lafayette	P	1 482
Paris	75010	68, rue d'Hauteville	P	1 581
Paris	75010	5, rue Alexandre Parodi	P	1 266
Paris	75013	6/8, rue Eugène Oudiné	P	1 968
Paris	75016	135, rue de la Pompe	P	524
Vélizy	78140	13, avenue Morane Saulnier	IDF	4 901
Massy	91300	1, rue Victor Basch	IDF	18 081
Boulogne	92100	40, rue Fanfan-la-Tulipe	IDF	3 415
Montrouge	92120	55, avenue Aristide Briand - 5, rue Barbès	IDF	4 697
Issy-les-Moulineaux	92130	205, rue Jean-Jacques Rousseau	IDF	
Issy-les-Moulineaux	92130	35, rue Camille Desmoulins	IDF	1 990
Suresnes	92150	4, rue Marcel Monge	IDF	1 357
Neuilly-sur-Seine	92200	182, avenue Charles de Gaulle	IDF	1 330
Neuilly-sur-Seine	92200	122, avenue Charles de Gaulle	IDF	610
Levallois-Perret	92300	26, rue Anatole France	IDF	1 631
Rueil	92500	21, avenue de Colmar	IDF	3 006
Asnières	92600	163, quai du Docteur Dervaux	IDF	3 669
Puteaux	92800	100/101, terrasse Boieldieu	IDF	1 235
Puteaux	92800	20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8	IDF	2 595
Montreuil	93100	259, rue de Paris	IDF	1 484
Noisy-le-Grand	93160	1/3, rue des Remparts	IDF	1 048
Bagnolet	93170	4/6, rue Sadi Carnot	IDF	1 792
Cachan	94230	18, avenue Carnot	IDF	3 141
Nice	06000	Rue René Cassin	PR	8 427
Vallauris	06220	2323, chemin de Saint-Bernard	PR	698
Marseille	13008	82, avenue de Hambourg	PR	3 010
Aix-en-Provence	13100	ZAC de la Duranne 155, rue Louis de Broglie	PR	990
Aix-en-Provence	13100	1, rue Mahatma Gandhi - Bât. B2	PR	1 089
Toulouse	31000	Parc des Sept Deniers 78, chemin des Sept Deniers	PR	931
Toulouse	31000	19, rue Alsace Lorraine	PR	541
Toulouse	31100	12, rue Michel Labrousse - Bât. 7	PR	1 650
Balma	31130	75, rue Saint-Jean - Bât. ELCA (2 <sup>e</sup> )	PR	1 611
Colomiers	31770	ZAC des Ramassiers	PR	4 125
Bordeaux	33000	2, place Ravezies et rue Émile Counord	PR	6 015
Villeneuve-d'Ascq	59650	Rue de l'Harmonie	PR	4 331
Lyon	69003	59, boulevard Vivier Merle	PR	3 441
Lyon	69003	57, boulevard Vivier Merle	PR	3 435
Lyon	69003	20, rue de La Villette	PR	3 707
Saint-Priest	69800	7, place Berthe Morisot	PR	2 123
Saint-Priest	69800	284, allée Alexandre Borodine	PR	3 096
<b>Total bureaux</b>				<b>112 692</b>

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

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
VENDU LE 5 AVRIL 2024			-	1 410 153
2017	11 720 000	178 067	11 898 067	11 881 638
2001	5 945 512	2 916 040	8 861 552	8 881 181
2001	3 048 980	1 001 352	4 050 332	3 876 371
2001	3 231 919	90 461	3 322 380	3 287 935
2002	4 324 500	287 567	4 612 067	4 411 934
2005	3 125 000	223 325	3 348 325	3 348 325
2010	13 900 000		13 900 000	13 900 000
2019	75 067 291	31 630	75 098 921	75 089 516
2011	19 700 000	479 449	20 179 449	20 183 833
2012	20 506 000	31 843	20 537 843	20 516 991
VENDU LE 14 NOVEMBRE 2024			-	3 606 033
2016	9 231 007	425 194	9 656 201	9 656 201
2001	3 014 679		3 014 679	3 014 679
2002	5 472 208	20 646	5 492 854	5 492 854
2007	3 830 000		3 830 000	3 830 000
2001	5 239 547	2 263 112	7 502 659	7 202 389
2011	14 335 000		14 335 000	14 335 000
2010	18 590 000	50 918	18 640 918	18 590 000
2007	5 818 000	670 726	6 488 726	6 488 726
2009	12 687 500		12 687 500	12 687 500
2001	1 897 990	546 235	2 444 226	2 644 359
2001	1 295 817	74 990	1 370 807	1 409 272
2001	2 548 403	540 976	3 089 379	3 089 379
2001	5 053 010	97 752	5 150 762	5 150 762
2017	32 613 234	131 863	32 745 098	32 760 249
2001	655 531		655 531	655 531
2001	2 942 266	1 770 325	4 712 591	4 623 448
2001	1 299 196	71 716	1 370 913	1 367 151
2001	1 474 369	48 386	1 522 755	1 509 876
2001	800 357	79 432	879 789	800 357
2013	9 200 000		9 200 000	9 200 000
2001	1 646 449	99 460	1 745 909	1 745 909
2007	3 757 697	44 334	3 802 031	3 802 031
2016	6 870 684	103 684	6 974 368	6 974 368
2011	14 975 000	79 912	15 054 912	14 975 000
2015	9 200 000	29 490	9 229 490	9 229 490
2001	3 595 067	546 881	4 141 948	4 141 948
2015	7 000 000	24 287	7 024 287	7 024 287
2006	12 720 202	560 749	13 280 951	13 230 800
2007	4 778 143	199 281	4 977 424	4 979 908
2008	7 000 000	464 500	7 464 500	7 464 500
	<b>370 110 559</b>	<b>14 184 584</b>	<b>384 295 143</b>	<b>388 469 884</b>

ADRESSES			ZONE GÉOGRAPHIQUE	SURFACES TOTALES EN M <sup>2</sup>
Paris	75008	2, rue de la Pépinière	P	555
Paris	75015	204/206, rue de la Convention	P	576
Paris	75015	128, avenue de Suffren	P	436
Mantes-la-Jolie	78200	23, rue Gambetta	IDF	3 125
Carrières-sur-Seine	78420	11-21, avenue du Maréchal Juin	IDF	6 175
Suresnes	92150	4 bis, rue des Bourets	IDF	2 403
Reims	51000	83, rue de Vesle	PR	1 735
Mulhouse	68100	Cour des Maréchaux	PR	1 097
Rouen	76000	27, rue de la République	PR	259
Madrid (Espagne)	28521	Rivas Futura Retail Park	Espagne	17 979
Alicante (Espagne)	03015	Vistahermosa Retail Park	Espagne	16 584
<b>Total commerces</b>				<b>50 924</b>
Marseille	13002	14/16, rue Trinquet	PR	
Aix-en-Provence	13100	Route de Galice	PR	3 054
Aix-en-Provence	13100	24, boulevard du Roi René	PR	
Morzine	74110	Lac Avoriaz	PR	6 542
Lyon	69002	2/4, rue Jussieu	PR	4 280
<b>Total complexes touristiques hôteliers</b>				<b>13 877</b>
Villejuif	94800	24/32, avenue de l'Épi d'Or	IDF	4 766
Mions	69780	ZA de la Pesselière - 1, rue de Vaucanson - Bât. A/B	PR	3 545
Mions	69780	ZA de la Pesselière - 2, rue de Vaucanson - Bât. H	PR	1 247
<b>Total locaux d'activités</b>				<b>9 558</b>
Marseille	13003	Parc Habité îlot 3BB - Quartier Euromed	PR	5 850
<b>Total résidences services seniors</b>				<b>5 850</b>
<b>Total immobilisations en cours</b>				<b>0</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>				<b>192 901</b>

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

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
2014	8 000 000		8 000 000	8 000 000
2015	12 700 000		12 700 000	12 700 000
2001	2 225 756		2 225 756	2 225 756
2012	5 500 000		5 500 000	5 500 000
2007	17 000 000	16 492	17 016 492	17 016 492
2014	13 720 000		13 720 000	13 720 000
2016	5 709 866	171 993	5 881 859	5 881 859
2001	3 749 862		3 749 862	3 749 862
2001	434 480		434 480	434 480
2023	36 381 253		36 381 253	36 381 253
2023	27 273 578		27 273 578	27 273 578
	<b>132 694 794</b>	<b>188 485</b>	<b>132 883 279</b>	<b>132 883 279</b>
VENDU LE 18 JUIN 2024			-	16 497 000
2016	9 209 740	168 794	9 378 534	9 376 059
VENDU LE 9 JUILLET 2024			-	4 461 624
2001	9 914 103	3 035 121	12 949 224	12 949 224
2016	22 700 000		22 700 000	22 700 000
	<b>41 823 843</b>	<b>3 203 915</b>	<b>45 027 758</b>	<b>65 983 907</b>
2001	2 942 266	323 105	3 265 371	3 238 650
2005	2 831 359	338 362	3 169 721	3 165 337
2006	1 498 000	22 820	1 520 820	1 520 820
	<b>7 271 625</b>	<b>684 287</b>	<b>7 955 912</b>	<b>7 924 807</b>
2017	20 788 128		20 788 128	20 788 128
	<b>20 788 128</b>		<b>20 788 128</b>	<b>20 788 128</b>
	-		-	-
	<b>572 688 949</b>	<b>18 261 271</b>	<b>590 950 220</b>	<b>616 050 004</b>

## Etat des créances et des dettes au 31 décembre 2024 (en €)

CRÉANCES	31/12/2024	31/12/2023	DETTES	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	6 728 332	6 438 506	Emprunt	86 000 000	117 500 000
Charges locatives	3 413 793	3 237 661	Intérêts courus sur emprunt	470 967	746 760
			Dépôts reçus	8 147 700	7 699 070
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>10 142 125</b>	<b>9 676 167</b>	<b>Dettes financières</b>	<b>94 618 667</b>	<b>125 945 830</b>
Créances fiscales	2 252 108	2 124 169	Locataires créditeurs	660 254	465 226
Fournisseurs débiteurs	2 153 961	2 016 639	Provisions charges locatives	15 161 590	14 557 905
Syndics	24 655 359	22 148 545	Fournisseurs	9 030 854	9 074 142
Autres débiteurs	15 281 336	6 388 802	Dettes fiscales	1 820 692	1 685 301
<b>Autres créances</b>	<b>44 342 763</b>	<b>32 678 154</b>	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>26 673 389</b>	<b>25 782 574</b>
Provisions pour locataires douteux	-5 100 971	-4 029 471	Autres dettes d'exploitation	5 731 751	5 716 074
			Associés	15 889 089	18 168 338
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>-5 100 971</b>	<b>-4 029 471</b>	<b>Dettes diverses</b>	<b>21 620 840</b>	<b>23 884 411</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>49 383 917</b>	<b>38 324 850</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>142 912 896</b>	<b>175 612 815</b>

## Etat des provisions au 31 décembre 2024 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2023	PASSAGE EN CAPITAUX PROPRES LORS DE LA CESSION	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2024
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>						
Gros entretien	672 502	480	0	313 900	6 900	351 222
Risques et charges	204 961	0	680 476	3 607	0	881 830
Créances douteuses	4 029 471	0	1 731 690	660 190	0	5 100 971
<b>TOTAL</b>	<b>4 906 934</b>	<b>480</b>	<b>2 412 165</b>	<b>977 696</b>	<b>6 900</b>	<b>6 334 023</b>

## Provision pour gros entretien au 31 décembre 2024 (en €)

MONTANT PROVISION 01/01/2024	PASSAGE EN CAPITAUX PROPRES LORS DE LA CESSION	DOTATION			REPRISE	MONTANT PROVISION AU 31/12/2024
		ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/24	VENTE D'IMMEUBLE		
672 502	480	0	0	0	320 800	351 222
		0			320 800	
<b>MONTANT PROVISION 01/01/2024</b>			<b>MONTANT PROVISION 31/12/2024</b>			
Dépenses prévisionnelles sur N	11 710					
Dépenses prévisionnelles sur N+1	313 200			4 020		
Dépenses prévisionnelles sur N+2	237 000			126 400		
Dépenses prévisionnelles sur N+3	87 092			208 200		
Dépenses prévisionnelles sur N+4	23 500			2 000		
Dépenses prévisionnelles sur N+5				10 602		
<b>TOTAL</b>	<b>672 502</b>			<b>351 222</b>		

## Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes non récupérables	878 748	402 107
Travaux - Remise en état	72 329	1 202 832
Charges non récupérables	2 475 540	1 063 511
Dotations pour créances douteuses	1 731 690	1 719 598
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>5 158 306</b>	<b>4 388 048</b>
CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes diverses	2 947 358	3 378 651
Charges immobilières refacturables	4 451 689	4 045 407
Autres charges refacturables	125 730	127 883
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>7 524 777</b>	<b>7 551 941</b>
CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Honoraires Commissaires aux comptes	38 950	33 401
Honoraires Notaires	-	10 636
Honoraires Dépositaire	36 232	24 186
Frais d'acquisition des immeubles	(19 980)	1 122 324
Frais de cession des immeubles	344 682	188 365
Autres frais	730 238	339 323
Contribution Économique Territoriales	106 205	136 875
Impôt sur les revenus étrangers	812 705	381 904
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>2 049 032</b>	<b>2 237 014</b>
DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Indemnisation du Conseil de surveillance	43 000	43 000
Charges diverses	5	4
<b>TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>43 005</b>	<b>43 004</b>
COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2024	2023
Commissions gestion immobilière	3 931 681	3 201 361
Commissions gestion administrative	86 066	79 586
Commissions sur arbitrages	948 333	203 750
Commissions de souscription	37 797	6 568 745
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>5 003 878</b>	<b>10 053 441</b>

## Décomposition des emprunts - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	[1-5 ANS]	> 5 ANS	TOTAL
Emprunt à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
<b>Emprunt à taux variable</b>	<b>86 000 000</b>	-	-	<b>86 000 000</b>
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	86 000 000	-	-	86 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>86 000 000</b>	-	-	<b>86 000 000</b>
VENTILATION PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE 2024	EXERCICE 2023		
Emprunts immobiliers	-	-		
Autres emprunts	86 000 000	117 500 000		
<b>TOTAL</b>	<b>86 000 000</b>	<b>117 500 000</b>		

## Financement 2024 (en €)

AU 31/12/2024, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIT :	
Montant de la dette totale	120 000 000
Montant tiré au 31/12/2024	86 000 000
Intérêts sur tirage	1 868 375
Commissions de non-utilisation	65 382
Étalement du CAP	434 800
Intérêts Swap	-
Facilité de caisse	-
Ratio LTV < 25 %	Respecté
Ratio ICR > 300 %	Respecté

## Engagements hors bilan 2024 (en €)

	31/12/2024	31/12/2023
<b>Engagements reçus</b>		
Ligne de crédit non tirée	34 000 000	2 500 000
Facilité de caisse	20 000 000	20 000 000
CAP	4 031 397	7 063 088
<b>Garanties données</b>		
Promesse d'affectation hypothécaire	141 760 000	117 150 000
<b>Aval, caution</b>		
Cautions reçues des locataires	4 187 050	4 341 442

### 3 – LES AUTRES INFORMATIONS

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

Résultats financiers par part (en €)

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	16,62	80,43 %	18,70	87,20 %	17,65	86,84 %	17,86	84,35 %	18,84	95,48 %
Produits financiers avant P.L.	0,23	1,13 %	0,08	0,37 %	0,16	0,77 %	0,40	1,90 %	0,43	2,17 %
Produits divers	3,81	18,44 %	2,67	12,44 %	2,52	12,38 %	2,92	13,79 %	0,46	2,35 %
<b>Total</b>	<b>20,66</b>	<b>100,00 %</b>	<b>21,45</b>	<b>100,00 %</b>	<b>20,33</b>	<b>100,00 %</b>	<b>21,18</b>	<b>100,00 %</b>	<b>19,73</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges</b>										
Commissions de gestion	4,48	21,69 %	3,98	18,54 %	3,68	18,10 %	3,63	17,13 %	1,77	8,99 %
Autres frais de gestion	1,03	4,98 %	1,51	7,04 %	0,95	4,68 %	1,52	7,18 %	1,58	8,02 %
Entretien du patrimoine	0,21	1,03 %	0,43	2,02 %	0,37	1,81 %	0,43	2,04 %	0,03	0,14 %
Charges locatives non récupérables	0,48	2,31 %	0,64	2,98 %	1,06	5,22 %	0,53	2,50 %	1,19	6,03 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>6,20</b>	<b>30,02 %</b>	<b>6,56</b>	<b>30,58 %</b>	<b>6,06</b>	<b>29,81 %</b>	<b>6,11</b>	<b>28,85 %</b>	<b>4,57</b>	<b>23,18 %</b>
<b>Provisions nettes</b>										
Pour travaux	-0,28	-1,35 %	-0,03	-0,15 %	0,12	0,57 %	-0,23	-1,06 %	-0,11	-0,57 %
Autres	1,44	6,96 %	-0,53	-2,48 %	-0,02	-0,08 %	0,49	2,31 %	0,62	3,14 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>1,16</b>	<b>5,61 %</b>	<b>-0,56</b>	<b>-2,63 %</b>	<b>0,10</b>	<b>0,49 %</b>	<b>0,26</b>	<b>1,26 %</b>	<b>0,51</b>	<b>2,57 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>7,36</b>	<b>35,63 %</b>	<b>6,00</b>	<b>27,95 %</b>	<b>6,16</b>	<b>30,30 %</b>	<b>6,37</b>	<b>30,11 %</b>	<b>5,08</b>	<b>25,75 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>13,30</b>	<b>64,39 %</b>	<b>15,45</b>	<b>72,04 %</b>	<b>14,17</b>	<b>69,70 %</b>	<b>14,81</b>	<b>69,93 %</b>	<b>14,65</b>	<b>74,25 %</b>
Variation du report à nouveau	-1,33	-6,42 %	1,06	4,96 %	-0,53	-2,61 %	-0,79	-3,71 %	0,85	4,31 %
Revenus distribués avant prélevement libératoire	14,63	70,81 %	14,39	67,09 %	14,70	72,33 %	15,60	73,65 %	13,80	69,94 %
Revenus distribués après prélevement libératoire	14,63	70,81 %	14,39	67,09 %	14,70	72,33 %	15,60	73,65 %	13,69	69,38 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, 2 463 705 parts pour l'exercice 2020, 2 561 949 parts pour 2021, 2 656 824 parts pour 2022, 2 771 442 parts pour 2023 et 2 819 843 parts pour 2024.

# INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

## □ Gestion de la liquidité

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

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

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

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

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

La SCPI LAFFITTE PIERRE investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, 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 RÉMUNÉRATIONS (« AIFM »)

AEW s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions issues de la transposition en France, de la « directive européenne AIFM ». Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des fonds gérés, des pratiques de rémunération compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW SA en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des FIA gérés et d'identifier, en conséquence, les « preneurs de risques » au sens de la réglementation en vigueur.

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, et de la Société de gestion sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise, tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle.

Dans tous les cas, AEW veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW la rémunération variable de la population identifiée<sup>(1)</sup>, dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition au prorata temporis.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le Conseil d'Administration d'AEW SA qui valide la politique de rémunération, dans la mesure où AEW est constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée.

(1) La population identifiée d'AEW comprend les catégories de personnel suivantes : la direction générale, les preneurs de risques et les personnes exerçant une fonction de contrôle, ainsi que tout employé qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risques, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque d'AEW et/ou des produits gérés par celle-ci.

AEW communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :

- rémunérations fixes 2024 versées à l'ensemble des collaborateurs : 24 515 285 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2024 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 393 027 €.

L'effectif total en 2024 était de 333 collaborateurs.

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

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait en 2024 à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2024 (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 : 6 454 900 € ;
- autres personnels identifiés : 1 730 000 €.

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

## □ **Effet de levier**

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

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

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

LEVIER SELON MÉTHODE BRUTE	=	135 %
LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT	=	128 %

## □ **Experts immobiliers**

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

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



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

Dénomination du produit : SCPI LAFFITTE PIERRE

Identifiant d'entité juridique : 96950089N57YI8TZNG03

## □ Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___ %	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 59,6 % d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___ %	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

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

Les caractéristiques environnementales promues par la SCPI sont les suivantes :

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

Les actifs soumis au décret tertiaire sous le contrôle opérationnel d'AEW ont fait l'objet d'un audit énergétique destiné à produire un plan d'action énergétique, permettant de réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économies d'énergie étant intégrées au plan de travaux sont réalisées progressivement.

■ Réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution des sols.

Il est visé à ce que 100 % des nouvelles acquisitions fassent l'objet d'un audit environnemental. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action sont définis. Durant l'année 2024, la SCPI n'a pas réalisé de nouvelle acquisition.

■ Amélioration de la performance ESG globale en exploitation.

- Amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d'actifs à potentiel d'amélioration, dits « Best in progress ». Des plans d'action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion, afin d'améliorer la note moyenne de la poche « Best in progress » et atteindre la note seuil de 50/100 dans les 3 ans à compter de janvier 2023. La note moyenne de la poche « Best in progress » a augmenté durant l'année 2024. En effet, la mise en place des plans d'action a fait augmenter la note moyenne initiale de 8,5 points depuis janvier 2023.

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

La note moyenne de la poche « Best in class » a augmenté durant l'année 2024. En effet, la mise en place des plans d'action a fait augmenter la note moyenne initiale de 9,8 points depuis janvier 2023.

■ **Audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d’arbitrage).**

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

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

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

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

THÈME	INDICATEUR	UNITÉ	VALEUR 2022	VALEUR 2023	VALEUR 2024
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m <sup>2</sup> avec audit énergétique <sup>(1)</sup>	%	39	80	88
	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m <sup>2</sup> avec audit énergétique et plan d’action énergétique <sup>(1)</sup>	%	39	80	78
	% bâtiments ayant déjà atteint l’objectif de réduction des consommations énergétiques <sup>(1)</sup>	%	0	0	0
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 <sup>(2)</sup>	%	100	100	NA : pas d’acquisition en 2024
	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 et plan d’action nécessaire défini <sup>(2)</sup>	%	100	100	NA : pas d’acquisition en 2024
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	%	87,83	93,96	93,71
	Notation ESG du portefeuille	Note/100	42/100	42,1/100	51/100

(1) Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 79 % des actifs du fonds en valeur.

(2) Périmètre couvert : acquisition de l’année

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

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

**Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait notamment réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?**

Les objectifs d’investissements durables de ce produit financier étaient de **35 %** dont :

- actifs équipés d’équipements hydro-économies : minimum 5 % de la totalité des investissements ;
- actifs alignés aux Accords de Paris : minimum 15 % de la totalité des investissements.

Au 31 décembre 2024, les investissements durables réalisés par le produit financier s’élevaient à **59,6 % de la totalité des investissements** décomposés comme suit :

- actifs équipés d’équipements hydro-économies : 10,8 % de la totalité des investissements ;
- actifs alignés aux Accords de Paris : 48,8 % de la totalité des investissements.

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

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

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

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

Afin de s’assurer que les investissements durables réalisés par le fonds ne causent pas de préjudice important (principe DNSH), le fonds applique, conformément à la réglementation, le filtre des indicateurs obligatoires et optionnels des Principales Incidences Négatives retenus par AEW (cf. tableaux 1 et 2 de l’annexe I des RTS). AEW a défini des seuils pour chacun de ces indicateurs PAI dans son annexe « Critères d’examen techniques applicables », disponible sur demande.

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

Les indicateurs suivants sont évalués au stade de la due diligence car ils sont inclus dans la grille ESG du fonds, et leur amélioration est suivie pendant la phase de gestion des actifs.

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

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

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

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

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

La taxonomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxonomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxonomie de l'UE et qui s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les

critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

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

Durant l'année 2024, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

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

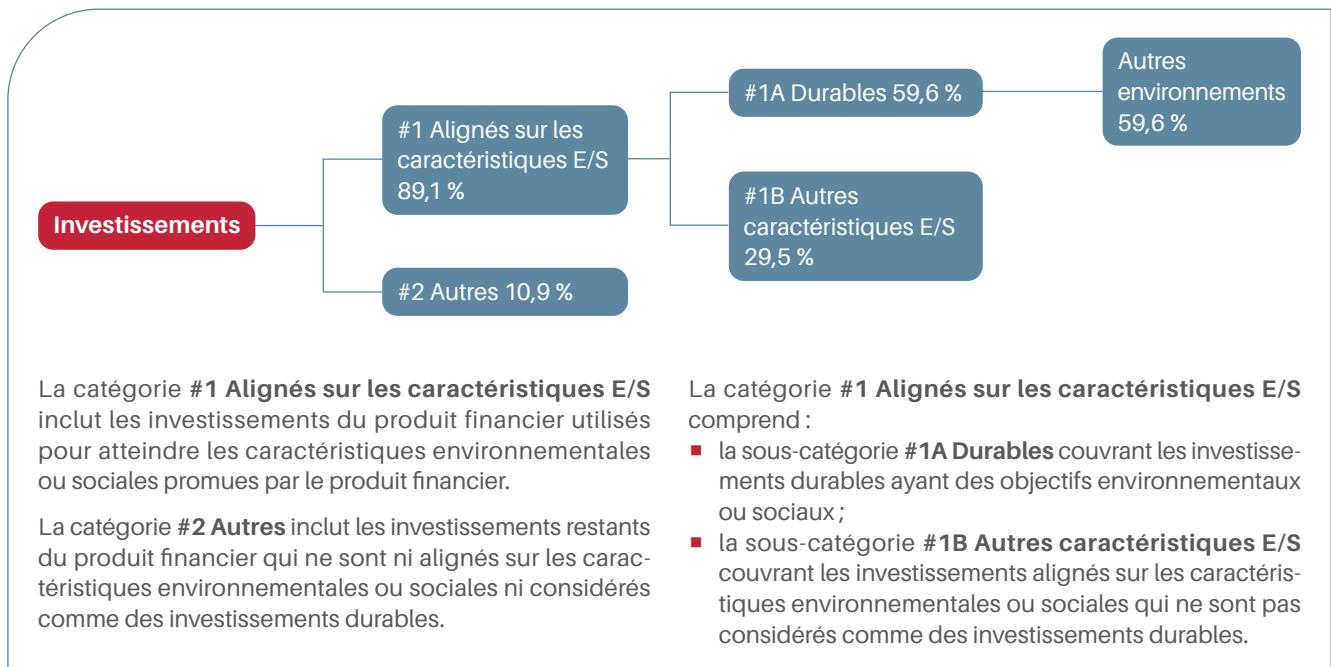
Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité » jointe au rapport annuel du fonds.

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

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Clichy - 30/32, Henri Barbusse (H2B)	Bureau	6,76 %	France
Massy - Le Gaïa	Bureau	6,51 %	France
Rivas Futura	Commerce	4,31 %	Espagne
Boulogne-Billancourt - 221, Jean Jaurès (Clarity)	Bureau	4,15 %	France
Issy-les-Moulineaux - Axe Seine (RF)	Bureau	4,10 %	France
Nancy 1 - CC Saint-Sébastien	Commerce	3,99 %	France
Nice - René Cassin (Unity)	Bureau	3,56 %	France
Vistahermosa	Commerce	3,28 %	Espagne
Boulogne-Billancourt - Fanfan-la-Tulipe	Bureau	2,89 %	France
Montreuil - WI République	Bureau	2,87 %	France
Paris 9 - 20 bis, Lafayette	Bureau	2,75 %	France
Courbevoie La Défense - Tour Prisma	Bureau	2,52 %	France
Hamburg, Frankenstraße 18-20 (Frankenquai)	Bureau	2,33 %	Allemagne
Morzine - Avoriaz 1800	Hôtel	2,32 %	France
Marseille - RSS	Résidentiel	2,19 %	France

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

### Quelle était l'allocation des actifs ?



La part des investissements du fonds **alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1)** est de **89,1 %**, ce qui correspond aux investissements dans les actifs immobiliers.

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

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux : **59,6 %**
  - actifs alignés aux Accords de Paris : **48,8 %**;
  - actifs équipés d'équipements hydro-économies : **10,8 %**;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : **29,5 %**.

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

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

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

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

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

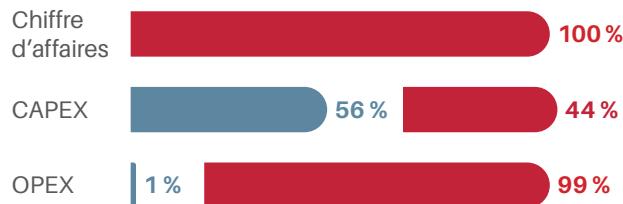
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE<sup>(1)</sup> ?

- Oui
  - Dans le gaz fossile
  - Dans l'énergie nucléaire
- Non

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

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines<sup>(1)</sup> sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

**Alignement des investissements sur la taxonomie, obligations souveraines incluses<sup>(1)</sup>**

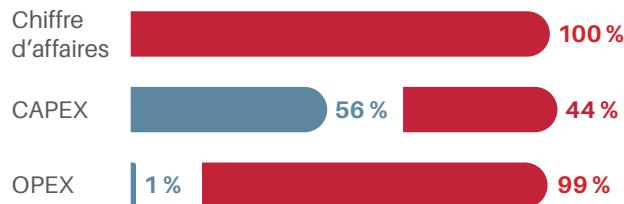


■ Alignés sur la taxonomie (hors gaz et nucléaire) ■ Non alignés sur la taxonomie

Ce graphique représente 100 % des investissements

(1) Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

**Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines incluses<sup>(1)</sup>**



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

Non applicable.

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

Pour le reporting 2024, seuls les actifs alignés sur l'**objectif Atténuation** sont pris en compte. Pour la SCPI LAFFITTE PIERRE, aucun actif n'est aligné sur l'objectif Atténuation au 31 décembre 2024 (0 % en 2023).

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

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés à la taxonomie européenne est de 59,6 %.

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

Non applicable.

**Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?**

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

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

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

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

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

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

Non applicable.

**En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?**

Non applicable.

**Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?**

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

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

Acteur des marchés financiers : SCPI LAFFITTE PIERRE - LEI : 96950089N57YI8TZNG03

### Résumé

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

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024.

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

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

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

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

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

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

## Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

INDICATEUR D'INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ	ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES 2024	INCIDENCES 2023	INCIDENCES 2022	EXPLICATION	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0 %	7 %	0 %	Entre 2023 et 2024, deux actifs dont le chiffre d'affaires lié aux stations essence représente moins de 1 % du chiffre d'affaires total ont été retirés des actifs exposés aux combustibles fossiles
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	83,3 % <sup>(1)</sup>	80,9 % <sup>(1)</sup>	81,72 % <sup>(1)</sup>	L'évolution de cette donnée entre 2023 et 2024 est expliquée par les mouvements de valeur ainsi que la cession de 4 actifs

(1) Taux de couverture réel : 68,58 % (n-1 : 64,87 %) des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (actif inefficace) a été retenue.

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

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

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

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

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

[Informations prévues par l'article 7]

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

## Politiques d'engagement

[Informations prévues par l'article 8]

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

Références aux normes internationales

[Informations prévues par l'article 9]

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

Comparaison historique

[Informations prévues par l'article 10]

Non applicable



Tableau 2 – Indicateurs climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement, supplémentaires

INDICATEURS APPLICABLES AUX INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS						
INCIDENCE NÉGATIVE SUR LA DURABILITÉ	INCIDENCE NÉGATIVE SUR DES FACTEURS DE DURABILITÉ (QUALITATIVE OU QUANTITATIVE)	ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES 2024	INCIDENCES 2023	INCIDENCES 2022	EXPLICATION
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers				
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers				
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers		Non retenu		
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers				
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh/m <sup>2</sup>		Non retenu		
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets		Non retenu		
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes		Non retenu		
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	89,17 % <sup>(1)</sup>	89,56 % <sup>(1)</sup>	88,55 % <sup>(1)</sup>	L'évolution de cette donnée entre 2023 et 2024 est expliquée par les mouvements de valeur ainsi que la cession de 4 actifs 2 actifs totalisant plus 5 % de la valeur immobilière du fonds ont pour plan d'action de désimperméabiliser une partie de leur surface de parking

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

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

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

La SCPI LAFFITTE PIERRE respecte la Stratégie Nationale Bas Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment le décret tertiaire. Celui-ci s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup> et impose une réduction de 40 % des consommations énergétiques à 2030 ou une consommation inférieure à un seuil en valeur absolue prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40 % à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. En termes d'encours cela correspond à 79 % des actifs immobiliers de la SCPI.

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

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

### Objectifs du fonds :

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

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

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

La SCPI LAFFITTE PIERRE réalise des évaluations ESG et met en place des plans d'amélioration pour l'ensemble du portefeuille. La grille d'évaluation ESG comprend un volet dédié à la biodiversité, représentant 6 % de la note ESG globale. Ce critère est donc systématiquement évalué et fait l'objet d'un plan d'action lorsque cela est pertinent. Exemples d'actions en faveur de la biodiversité : réalisation d'un diagnostic éco-logique, végétalisation des terrasses ou toitures, utilisation de produits biologiques, etc.

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

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes.

### Coopération avec les parties prenantes

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

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

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

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

### Conservation et surveillance

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

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

Les indicateurs suivis peuvent être :

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

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

## Recherche et formation

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

## Éducation et sensibilisation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De manière générale AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

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

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

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

Ils font l'objet d'une validation de la direction des fonds et sont validés par les investisseurs sur leurs portefeuilles respectifs. Pour la SCPI LAFFITTE PIERRE, des audits sont réalisés à l'acquisition pour évaluer les impacts environnementaux des immeubles. Des budgets sont intégrés dans les plans d'amélioration des immeubles pour réduire en gestion les impacts identifiés à l'acquisition.

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

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

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

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

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

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

Ils sont priorisés selon :

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

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

CATÉGORIE	RISQUE	NATURE DU RISQUE ET IMPACT
Risques physiques	Pollutions des sols sur la parcelle avant acquisition	Les impacts sur la santé des occupants et les solutions de dépollution peuvent être très coûteux
	Dérèglement Climatique	Des aléas climatiques peuvent provoquer des sinistres affectant la valeur de l'actif ou le rendant impropre à son usage
Risques de transition	ICPE	Les non-conformités peuvent remettre en cause l'arrêté d'exploiter et donc la valeur de l'actif
	Énergie	Des performances faibles peuvent nécessiter des actions d'amélioration coûteuses, des pénalités ou des taxes
	CO <sub>2</sub>	Dito
	Biodiversité	Dito
	Transports	Dito
Risques de contentieux ou d'image	Bien-être	Dito
	Santé	Dito
	Matériaux contenant de l'amiante	En raison des impacts sur la santé des parties prenantes il y a un risque de contentieux en cas de non-conformité
	Plomb	Dito
	Bruit	
	ICPE	Dito
	Déchets	Dito
	Eau	Dito
	Énergie	En raison des impacts du dérèglement climatique il y a un risque de contentieux en cas de performance faible
	CO <sub>2</sub>	Dito

PP, EM, ET : Politiques publiques, évolutions du marché, évolutions technologiques

O : Occupants

SC : Société civile

ONG : Organisation Non Gouvernementale

R : Riverains

CARACTÈRES										
ACTUEL	ÉMERGANT	EXOGÈNE	ENDOGÈNE	OCCURRENCE	INTENSITÉ	HORIZON TEMPOREL	FRÉQUENCE DE REVUE	FACTEURS DE RISQUES	SECTEUR ÉCONOMIQUE	ZONE GÉOGRAPHIQUE
		✗		ponctuel	faible à moyen	10 ans	trimestriel		toute typologie	toutes
	✗	✗		continu et ponctuel	faible à fort	20 ans	annuel		toute typologie	toutes
✗	✗			continu	faible	10 ans	trimestriel		toute typologie	toutes
✗		✗		continu	fort	10 ans	trimestriel	PP, EM, ET	toute typologie	toutes
✗	✗	✗		continu	fort	10 ans	trimestriel	PP, EM, ET	toute typologie	toutes
✗	✗	✗		continu	moyen	10 ans	trimestriel	PP, EM	toute typologie	toutes
✗	✗	✗		continu	faible	10 ans	trimestriel	PP, EM, ET	toute typologie	toutes
✗	✗	✗		continu	faible	10 ans	trimestriel	PP, EM, ET	toute typologie	toutes
✗	✗	✗		continu	faible	10 ans	trimestriel	PP, EM, ET	toute typologie	toutes
✗	✗	✗		continu	faible	10 ans	trimestriel	PP, EM, ET	toute typologie	toutes
✗	✗	✗		continu	faible	10 ans	trimestriel	O, SC, ONG, PP	toute typologie	toutes
✗				ponctuel	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	toute typologie	toutes
✗				continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes
✗				ponctuel	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes
✗	✗			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes
✗	✗			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes
✗	✗			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes
✗	✗			continu	fort	10 ans	trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes
✗	✗			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes
✗	✗			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes
✗	✗			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes
✗	✗			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	toute typologie	toutes

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

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

PILIER	CRITÈRES	POIDS DANS LA NOTE ESG GLOBALE
Environnement	Énergie	12 %
	Carbone	8 %
	Eau	6 %
	Biodiversité	8 %
	Déchets	6 %
Social / Sociétal	Transport - Mobilité	12 %
	Services aux occupants	8 %
	Bien-être - Confort	12 %
	Santé	8 %
Gouvernance	Parties prenantes	14 %
	Climat	6 %

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

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

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

Le cadre de gestion des risques est revu annuellement.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### □ Critères méthodologiques

##### a) Qualité des données utilisées

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

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

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

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

##### b) Risques liés au changement climatique

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

Le fonds vise une réduction des émissions de gaz à effet de serre, afin de s'aligner sur l'Accord de Paris.

- Méthodologie : trajectoire de décarbonisation CRREM avec un objectif d'être en dessous de la courbe CRREM de 2023 à 2030.
- Version : V2 de la trajectoire globale CRREM.
- Objectif : être en dessous de la courbe CRREM de 2022 à 2030 sur un minimum 15 % de la totalité des investissements.

##### c) Risques liés à la biodiversité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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

# 5 – RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**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 2024.**

**Durant l'exercice 2024, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises : les 7 février, 25 mars et 5 décembre, afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI et le marché des parts (collecte, retraits, prix de la part, gestion de la liquidité). Le 20 mars 2025, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2024 et de résolutions ordinaires et extraordinaires (notamment l'harmonisation des statuts avec les évolutions réglementaires) pour la présente Assemblée Générale.**

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

En 2024, le marché de l'immobilier d'entreprise en France a connu une baisse des investissements de 30 % par rapport à 2023, dans le sillage des resserrements monétaires effectués par les banques centrales mi-2022. Cette situation a particulièrement affecté les bureaux en île-de-France, et les fonds immobiliers non cotés ont dû ajuster la valeur de leurs actifs, ce qui a impacté leurs performances.

En fin d'année, certains secteurs comme la logistique, le commerce ou la santé montrent des signaux d'une reprise d'activité et d'une amélioration des valeurs.

Lorsque nous écrivons ces lignes en avril 2025, la dynamique positive observée en début d'année en Europe (l'activité de la zone euro a été un peu meilleure que prévue, stimulée notamment par la rupture allemande de rigueur budgétaire et la performance des actions européennes par rapport à celle des actions américaines est à son plus haut niveau) aura été de courte durée du fait de tensions économiques et géopolitiques qui se multiplient.

## □ Collecte de capitaux

Dans un marché des SCPI toujours anxiogène, la collecte nette de l'année est nulle. Les souscriptions de parts de nouveaux associés (quasi anecdotiques pour 0,4 M€, comparés à 66 M€ en 2023) ont été entièrement compensées par des retraits. La rémunération de la Société de gestion au titre de l'augmentation de capital s'établit à 37 797 € sur l'exercice 2024, dont une très large partie sert à commissionner les réseaux de distribution.

Au 31 décembre, les parts en attente de retrait s'élèvent à 5,8 % de la capitalisation de notre SCPI (à comparer à 2,7 % pour l'ensemble des SCPI), ce qui représente de l'ordre de 48 M€ de souscriptions.

Soulignons que ces mouvements de retraits de parts relèvent bien souvent de logiques patrimoniales ou financières et ne traduisent pas une remise en cause de la stratégie ou de la qualité de gestion de notre SCPI.

Votre Conseil de surveillance porte une attention particulière au pourcentage de parts en attente vu son importance.

Dans un souci de gestion de la liquidité et d'anticipation des demandes de retrait en attente, la Société de gestion nous propose de mettre en place et de doter un fonds de remboursement qui permettrait de satisfaire certaines demandes de retrait de parts.

Ce mécanisme, qui vise en priorité les associés qui souhaitent vendre leurs parts pour un besoin impérieux, est ainsi volontairement limité à 82 parts par opération, soit environ 19 500 €, et par associé.

Ce fonds, limité à 5 M€, sera alimenté avec des fonds disponibles provenant des cessions d'actifs, ce qui de facto limitera d'autant leur réinvestissement dans des actifs immobiliers.

Lors de sa réunion, le Conseil de surveillance s'est interrogé sur l'intérêt de la mise en place d'un fonds de remboursement pour notre Société, tout en étant conscient de l'impérieuse nécessité pour certains associés de vendre leurs parts (décès, divorce, dettes).

Au 31 décembre 2024, le prix de souscription en vigueur (295 €) est inférieur de -6 % à la valeur de reconstitution par part et demeure dans la fourchette réglementaire (il doit évoluer dans une fourchette de + ou - 10 % par rapport à cette valeur).

Deux ajustements du prix de souscription ont été opérés durant l'année, en avril et en septembre, afin d'offrir un prix juste et cohérent avec l'évolution des marchés immobiliers et tenter de relancer la collecte.

## □ Arbitrages et investissements

La Société de gestion, en accord avec votre Conseil de surveillance, a poursuivi sa politique d'arbitrage en se séparant de quatre actifs jugés non stratégiques ou ne présentant pas de perspectives d'améliorations, pour un montant global de près de 38 M€, générant une plus-value nette de 10,8 M€. Un plan d'arbitrages potentiels a été présenté au Conseil, et nous prenons acte de la poursuite du programme des cessions qui vise à saisir des opportunités et adapter le patrimoine. Nous prenons également acte de la distribution éventuelle de plus-values proposée dans les résolutions, sachant que nous disposons d'une réserve de plus-values potentiellement distribuable de 3,07 € par part au 31 décembre 2024.

Aucun investissement n'a été réalisé au cours de l'exercice, la quasi-absence de collecte et les conditions de marché n'ayant pas permis d'identifier des opportunités relatives, y compris par recours à l'endettement. À la clôture de l'exercice, notre SCPI est en surinvestissement avoisinant 85 M€, soit 10 % de la capitalisation.

Rappelons que, en contrepartie, notre SCPI est engagée, directement ou indirectement, sur des emprunts bancaires souscrits pour un montant total de 126 M€. La Société de gestion étant autorisée à recourir à l'emprunt dans la limite de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale, soit 237 M€ pour l'exercice 2024.

Avec un ratio d'endettement limité à 14,45 %, notre SCPI bénéficie d'une structure financière saine. Une augmentation de l'endettement pourrait être envisagée uniquement en cas de différentiel de levier favorable entre les capitaux empruntés et les actifs ciblés.

## □ Valeur du patrimoine

Au 31 décembre 2024, la valeur d'expertise du patrimoine s'établit à 804 M€, en baisse de 5 % (en excluant les ventes de l'exercice) par rapport à 2023, dans un contexte économique marqué par des conditions de marché toujours peu favorables.

Notre SCPI bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable »), qui implique la mise en œuvre d'audits et de plans d'action qui génèrent des investissements pour la SCPI.

Néanmoins, cette démarche vise à préserver la valeur du patrimoine sur le long terme, en limitant l'exposition aux actifs susceptibles de perdre en attractivité ou en valeur du fait de leur inadéquation avec les normes environnementales, en répondant aux attentes des distributeurs et en renforçant l'attractivité globale de la SCPI dans un marché toujours plus sélectif.

## □ Gestion immobilière

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

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

L'année 2024 s'inscrit dans une phase de légère amélioration des indicateurs d'occupation, dans un marché locatif toujours contrasté.

Votre Conseil de surveillance suit particulièrement un investissement important en Allemagne, que notre Société de gestion a réalisé dans le cadre d'une diversification européenne portée dans une SCI (PLACEMENT CILOGER 7). Les résultats actuels de rentabilité sont dilutifs pour notre Société.

L'activité locative est ainsi restée très active, avec près de 8,5 % des surfaces qui ont fait l'objet de négociations. Le différentiel négatif entre libérations et locations d'environ 2 467 m<sup>2</sup> est en notre défaveur. Néanmoins, le taux moyen d'occupation physique est passé de 84,90 % en 2023 à 86,11 %.

En moyenne annuelle, nous constatons également une amélioration du taux d'occupation financier qui s'est établi à 88,37 % (versus 87,90 % en 2023). Le Conseil de surveillance a délibéré sur ces sujets et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion ; nous avons demandé à la Société de gestion de tout faire pour augmenter notre taux d'occupation financier.

Au cours de l'exercice 2024, 72 k€ de travaux impactant le compte de résultat ont été réalisés, contre 1,2 M€ en 2023. Par ailleurs, des gros travaux ont été portés en immobilisations et donc sans impact sur le résultat. Les principaux représentent un montant de 1,3 M€.

## □ Résultat et distribution

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

Le résultat de notre SCPI s'élève à 41,3 M€, soit une légère hausse de 253 k€ par rapport à 2023, traduisant une certaine résilience dans un environnement compliqué.

La distribution arrêtée à 15,30 € par part (dont 13,80 € de résultat et 1,5 € de plus-value) peut être mise en perspective avec un résultat corrigé de 14,65 € par part (calculé sur un nombre de parts annuel en jouissance).

Après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, le report à nouveau s'établira à 3,77 € par part, soit un niveau raisonnable d'un peu plus d'un trimestre de distribution au rythme actuel.

Le taux de distribution ressort à 4,27 % en 2024, contre 3,62 % en 2023. Cette évolution reflète la prise en compte, dans le calcul du taux, du prix de souscription révisé à 412 € en 2023. Ce taux est présenté avant imposition à la source des revenus perçus sur les actifs situés en Espagne et en Allemagne.

En l'état actuel des prévisions de résultat, la distribution 2025 devrait être stable.

La rémunération perçue par la Société de gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de notre Société a atteint 4 017 747 € HT, soit 8,7 % des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés conformément aux statuts.

## □ Conseil de surveillance

Suite à une évolution du Code monétaire et financier induite par une ordonnance publiée en mars 2025, le nombre maximum de membres de Conseil de surveillance serait désormais limité à 12 (contre 15 actuellement dans notre SCPI).

Cette nouvelle disposition fait d'ailleurs l'objet d'une résolution en Assemblée Générale Extraordinaire (résolution n° 17) afin d'adapter nos statuts.

Il convient de relever que parmi les 6 membres du Conseil de surveillance dont le mandat arrive à échéance, 5 ont choisi de se représenter : M. Alain CHARBONNIER, M. Hugues DELAFONTAINE, M. Jérôme JUDLIN, M. Bruno NEREGOWSKI et M. Sylvain VIVES.

La Société de gestion a par ailleurs enregistré les candidatures de 2 autres associés.

Nous vous précisons que 3 postes seront à pourvoir (sous réserve de l'adoption de la résolution 17).

Par ailleurs dans le cadre de l'Assemblée Générale Extraordinaire, nous vous proposons de porter de 25 à 50 le nombre de parts en pleine propriété que doit détenir un associé pour faire acte de candidature au Conseil de surveillance.

## □ Assemblée Générale Extraordinaire - Évolutions

### Évolutions réglementaires

Il nous est demandé d'acter dans nos statuts différentes évolutions réglementaires issues d'ordonnances de juillet 2024 et mars 2025.

Elles se traduisent par des modifications statutaires :

- de l'article 2 relatif à l'objet social : en autorisant à titre accessoire notamment l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite, ainsi que la détention d'actions/ parts de sociétés de capitaux à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI.  
Ces compléments d'investissements ne sont que des possibilités offertes et non des obligations, et elles n'impliquent pas un changement de la politique d'investissement de la SCPI ;
- de l'article 26 relatif aux pouvoirs du Conseil de surveillance : purement technique, la modification concerne les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution, calculées par la Société de gestion, qui ne seront plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale Ordinaire ou modifiées en cours d'exercice avec autorisation du Conseil de surveillance, mais publiées directement par la Société de gestion. Pour notre SCPI cela n'a aucune réelle incidence ;

- des articles 32, 34 et 35 relatifs aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires : en stipulant que les participations minimums (quorums) de 25 % pour les Assemblées Générales Ordinaires et de 50 % pour les Extraordinaires ne seront plus nécessaires. Cela nous permettra à l'avenir d'éviter des éventuelles nouvelles convocations d'Assemblées Générales, qui sont génératrices de frais supplémentaires pour notre SCPI et qui, en règle générale, ne modifient pas sensiblement la participation ;
- de l'article 22 relatif au Conseil de surveillance, en actant que ce dernier comprendra de 3 à 12 membres, et non plus de 7 à 15. La durée du mandat reste fixée à 3 ans.

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

**Nous engageons les associés à approuver l'ensemble des résolutions ordinaires et extraordinaires qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.**

**Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, les quorums minimums étant toujours applicables, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration.**

Pour le Conseil de surveillance  
Le Président du Conseil de surveillance  
Jean-Philippe RICHON

## 6 – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

# LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale  
LAFFITTE PIERRE  
43, avenue Pierre Mendès France  
75113 Paris 13

### □ Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société LAFFITTE PIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### □ Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

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

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

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### □ Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

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

### □ Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En outre :

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

Paris La Défense  
KPMG SA  
Pascal LAGAND  
Associé

# LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes  
de l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale de la société LAFFITTE PIERRE,  
43, avenue Pierre Mendès France  
75113 Paris 13

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

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

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

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

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

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

## □ Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

### Avec la Société de gestion AEW

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

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

Cette commission de souscription est destinée :

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

Au titre de l'exercice 2024, votre SCPI a comptabilisé une commission de souscription de 37 796,91 €. Cette charge a été imputée sur la prime d'émission et n'a donc pas d'impact sur le résultat de la SCPI ;

- une commission de gestion, fixée à 8,70 % hors taxes (soit 10,44 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales), pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices. Au titre de l'exercice 2024, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 4 017 747,83 € ;
- une commission d'arbitrage, fixée à 2,5 % hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

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

Au titre de l'exercice 2024, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission d'arbitrage de 948 333,33 € ;

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

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

Au titre de l'exercice 2024, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de ce type ;

- une commission de cession de parts s'établissant comme suit :
  - pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de gestion percevra une somme forfaitaire de 91,67 € hors taxes (soit 110 € toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) par cession, succession ou donation ;
  - pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 5,48 % hors taxes (soit 6,58 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) du montant de l'acquisition.

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

Paris La Défense  
KPMG SA  
Pascal LAGAND  
Associé

# 7 – L’ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 20 JUIN 2025

## 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 2024.
- 2 Affectation du résultat et distribution des bénéfices.
- 3 Prélèvement sur la prime d’émission afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau.
- 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 Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2024.
- 7 Quitus à la Société de gestion.
- 8 Nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 9 Renouvellement du mandat de KPMG SA en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.
- 10 Création d’un fonds de remboursement et délégation à la Société de gestion de sa dotation effective.
- 11 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

### □ De la compétence de l’Assemblée Générale Extraordinaire

- 12 Mise en conformité de l’article 2 des statuts avec l’article 8 de l’ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 13 Mise à jour corrélative de l’article 19 des statuts.
- 14 Autorisation donnée à la Société de gestion en vue de la modification de la stratégie d’investissement et de la mise à jour corrélative de la note d’information.
- 15 Mise en conformité de l’article 26 des statuts avec l’article 11 de l’ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 16 Modification de l’article 22 des statuts en vue de relever le minimum de parts requis pour être candidat aux élections de membres du Conseil de surveillance.
- 17 Mise en conformité de l’article 22 des statuts avec l’article 8 de l’ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.
- 18 Mise en conformité des articles 34 et 35 des statuts avec l’article 4 de l’ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.
- 19 Mise à jour corrélative de l’article 32 des statuts.

# LES RÉSOLUTIONS

## □ 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 2024.

### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 41 308 460,31 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 49 554 046,87 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 8 245 586,56 €, augmenté d'une affectation de la prime d'émission de 0 € conformément à l'article 8 des statuts, elle convient de répartir aux associés une somme de 38 913 829,95 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 10 640 216,92 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 13,80 €.

### Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires et conformément à l'article 8 des statuts de la SCPI, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et le 31 décembre 2025, d'un montant de 3,77 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2024.

### Quatrième résolution

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

**Prend acte** de la distribution de sommes d'un montant total de 4 230 157,50 €, soit 1,50 € par part en pleine jouissance, prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles », conformément à la 4<sup>e</sup> résolution de la précédente Assemblée Générale,

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

Cette autorisation est donnée jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant en 2026 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

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

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

### Cinquième résolution

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

### Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2024 à la somme de 648 624 150 €.

### Septième 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 2024.

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

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 3\*), décide de nommer en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, les 3\* candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
M. Alain CHARBONNIER (R)			
M. Hugues DELAFONTAINE (R)			
M. Jérôme JUDLIN (R)			
M. Bruno NEREGOWSKI (R)			
M. Sylvain VIVES (R)			
M. Philippe CASTAGNET (C)			
JPM MANAGEMENT, représentée par M. Jean-Pierre MARCENAY (C)			

(R) Candidat en renouvellement

(C) Nouvelle candidature

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votant 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.

\* Sous réserve (I) de l'adoption de la 17<sup>e</sup> résolution ayant notamment pour objet de modifier le nombre maximum des membres du Conseil conformément à l'article 8 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 et (II) du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024. À défaut, 6 postes seront à pourvoir et les 6 candidats ayant reçu le plus grand nombre de voix seront élus au Conseil de surveillance.

## Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle le mandat de KPMG SA sis Tour EQHO - 2, avenue Gambetta - CS 60055 - 92066 Paris La Défense cedex, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire.

Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2030.

## Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des rapports de la Société de gestion et du Conseil de Surveillance, décide :

- 1) créer un fonds de remboursement, conformément aux dispositions de l'article 9.5° des statuts de la Société et de l'article 422-231 alinéa 1 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers ;
- 2) autoriser la Société de gestion à procéder à la dotation du fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de 5 000 000 €, en une ou plusieurs fois par prélèvement sur les produits des cessions d'éléments du patrimoine immobilier locatif à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- 3) déterminer les critères et modalités d'accès au fonds de remboursement comme suit :
  - les associés dont la demande de retrait est inscrite sur le registre des retraits depuis plus de 9 mois pourront bénéficier du remboursement de tout ou partie de leurs parts en attente sur ledit fonds de remboursement ;
  - la demande de remboursement formulée par un associé ne pourra excéder 82 parts. Dans le cas où un associé présenterait une demande de remboursement supérieure à 82 parts, le remboursement effectif sera limité à 82 parts. En tout état de cause, le total des remboursements accordés ne pourra excéder le montant maximum de dotation du fonds ;
  - conformément aux dispositions de l'article 422-230 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers le prix auquel s'effectuera le remboursement des parts sera égal à la valeur de réalisation diminuée de 10 % ;

- chaque associé ne pourra bénéficier que d'un seul remboursement sur la durée du fonds ;
- la Société de gestion adressera, dans l'ordre chronologique d'inscription au registre des demandes de retrait, un courrier recommandé aux associés remplissant les conditions susmentionnées. Ce courrier précisera notamment :
  - I. que l'associé peut obtenir, sur demande expresse, le remboursement de ses parts par prélèvement sur le fonds de remboursement, en transmettant un formulaire communiqué par la Société de gestion ;
  - II. que l'associé souhaitant obtenir le remboursement de ses parts dispose d'un délai d'un mois à compter de l'envoi du courrier par la Société de gestion pour faire connaître son intention de bénéficier du remboursement de ses parts ;
  - III. qu'en cas de demande de remboursement formulée par l'associé, le remboursement sera exécuté sur le fonds, le mois suivant la réception de la demande par la Société de gestion, dans l'ordre chronologique d'inscription sur le registre des retraits, et dans la limite des capacités de remboursement du fonds ;
  - IV. qu'en cas de refus ou d'absence de réponse de l'associé au courrier, dans un délai d'un mois à compter de l'envoi de ce courrier, l'associé ne pourra plus prétendre au bénéfice du fonds de remboursement et sera réputé maintenir sa demande de retrait inscrite au registre, conformément aux dispositions de l'article 422-218 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers ;
  - V. que dans l'hypothèse où le nombre de parts en attente, d'un associé, sur le registre des retraits excéderait 82 parts, et que sa demande de retrait ne pourrait être que partiellement exécuté à partir du fonds de remboursement, les parts non remboursées conserveront leur rang dans le registre des retraits ;
- 4) déléguer à la Société de gestion la reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement, conformément aux dispositions de l'article 422-233 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers ;
- 5) autoriser la Société de gestion à mettre à jour la note d'information de la SCPI afin d'y inclure les critères et modalités d'accès au fonds de remboursement tels que décrits ci-dessus.

## Onzième 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

### Douzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant notamment les articles L. 214-114 et L. 214-115 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 2 des statuts relatif à l'objet social de la Société comme suit :

#### « ARTICLE 2 - OBJET

*La Société a pour objet en France et à l'étranger dans les conditions prévues par la note d'information :*

- *l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif;*
- *l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.*

*Pour les besoins de cette gestion, la Société peut procéder à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. La Société peut acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.*

*Il est précisé à cet égard que, pour la réalisation des travaux de construction ou de reconstructions d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, celle-ci devra impérativement conclure, ou faire conclure par la société propriétaire des immeubles concernés dès lors qu'elle est contrôlée dans les conditions définies ci-après, un contrat de promotion immobilière conforme aux dispositions des articles 1831-1 et suivant du Code civil avec un professionnel de la construction immobilière agissant en qualité de promoteur.*

*La Société peut, en outre, céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.*

**À titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.**

**Dans ce cadre et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société peut détenir:**

- **à titre principal: des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ainsi que des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la Société;**
- **à titre accessoire: des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 5 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.**

**La Société peut détenir les actifs visés au I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, à l'exclusion des parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier visés au 3° dudit article, dans les conditions prévues par la note d'information et peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts).**

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

**Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier.**

**Il est, par ailleurs, fait renvoi à la note d'information de la SCPI pour la définition de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ainsi que pour les modalités de calcul du ratio mentionné ci-dessus.**

**La Société peut également détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. »**

### Treizième résolution

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide de mettre à jour l'article 19 des statuts relatif aux pouvoirs de la Société de gestion comme suit :

#### « ARTICLE 19 - POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

*La Société de gestion a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :*

(...)

- *acquérir et céder tous immeubles et toutes parts de sociétés civiles immobilières dans le cadre de conformément à l'objet de la Société et dans les limites et conditions figurant dans la note d'information ci-après, signer les actes d'acquisition et d'arbitrage, obliger la Société à exécuter toutes les charges et conditions stipulées dans ces actes, payer le prix, faire procéder à toutes formalités de publicité foncière et, généralement, faire le nécessaire;*

(...) »

Les autres dispositions de l'article 19 des statuts demeurent inchangées.

## Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et connaissance prise de la note d'information de la SCPI, autorise la Société de gestion, sous la condition suspensive de la publication du décret d'application de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier et de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément à l'article 422-223 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, à modifier la stratégie d'investissement de la SCPI comme suit :

### « 2. DESCRIPTION DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

#### a. Politique d'investissement immobilier

(...)

Le patrimoine immobilier de la société LAFFITTE PIERRE est constitué :

■ à titre principal :

- des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ; **ainsi que des parts de sociétés civiles immobilières**
- **des parts ou actions de sociétés visées au 2° et 2°bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier (telles que des SCI, SAS, etc.)** contrôlées par la Société ;

■ à titre accessoire :

- **directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite ;**
- **des parts de sociétés civiles immobilières des parts ou actions de sociétés visées au 2° et 2°bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier (telles que des SCI, SAS, etc.)** non contrôlées dans la limite de 5 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société.

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

**Il est précisé ici, en tant que de besoin, que la valeur vénale du patrimoine immobilier, visée ci-avant, s'entend de la dernière valeur d'expertise du patrimoine immobilier détenu directement et indirectement, de la SCPI Laffitte Pierre connue corrigée, le cas échéant : (i) par déduction de la dernière valeur d'expertise des immeubles cédés depuis la date de réalisation des expertises du patrimoine immobilier de référence ; (ii) par ajout de la valeur d'acquisition hors frais et droits des acquisitions réalisées depuis la date de réalisation des expertises du patrimoine immobilier de référence.**

**La valeur du patrimoine immobilier détenu indirectement est déterminée sur la base de la dernière valeur d'expertise connue des actifs immobiliers ainsi détenus en quote-part de détention par la SCPI Laffitte Pierre dans chacune des sociétés immobilières concernées.**

**La valeur des parts et/ou actions de sociétés non contrôlées est déterminée à la dernière valeur de marché communiquée à la Société de gestion.**

**Le respect des ratios visés ci-avant est contrôlé par la Société de gestion de la SCPI à chaque acquisition portant sur des parts ou actions de sociétés immobilières et trimestriellement au cours de chaque exercice social. Ce ratio fera l'objet d'une information dans le rapport annuel. En cas de dépassement de ce ratio au titre de trois trimestres consécutifs, la Société de gestion disposera d'un délai de 12 mois courant à compter de la fin du troisième trimestre consécutif de dépassement du ratio pour mettre en œuvre des actions correctrices permettant de respecter ce ratio. »**

L'Assemblée Générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la Société de gestion afin d'apporter en conséquence toutes modifications nécessaires à la note d'information de la SCPI.

## Quinzième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 26 des statuts relatif aux pouvoirs du Conseil de surveillance comme suit :

### « ARTICLE 26 - POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Le Conseil de Surveillance a pour mission :

- de présenter chaque année à l'Assemblée Générale un rapport sur la gestion de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.
- **en cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification des valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution de la Société, définies par la loi et servant de base à la fixation du prix de souscription des parts ou du prix de cession conseillé des parts, sur rapport motivé de la Société de gestion.**

(...) »

Les autres dispositions de l'article 26 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

## Seizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de relever de 25 à 50 parts le nombre minimum de parts requis pour être candidat aux élections de membres du Conseil de Surveillance, à compter du 4 juillet 2025.

En conséquence, et à compter du 4 juillet 2025, l'article 22 des statuts de la SCPI est modifié comme suit :

### « ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

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 cinquante (50)** parts de la SCPI et ne pas être âgé de plus de 75 ans au jour de sa nomination ou de son éventuel renouvellement lors de l'Assemblée Générale.

(...) »

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

## Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, sous la condition suspensive du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, décide de modifier en conséquence l'article 22 des statuts relatif au Conseil de surveillance comme suit :

« ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

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

(...) »

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

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

## Dix-huitième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, sous la condition suspensive du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, décide de modifier en conséquence les articles 34 et 35 des statuts relatifs aux Assemblées Générales comme suit :

- Modification de l'article 34 des statuts

« ARTICLE 34 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

*Sur première convocation, l'Assemblée Générale Ordinaire ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital social; sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.*

*L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.*

(...) »

Les autres dispositions de l'article 34 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

- Modification de l'article 35 des statuts

« ARTICLE 35 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

(...)

*L'Assemblée Générale Extraordinaire ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins la moitié du capital social; sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.*

*L'Assemblée Générale Extraordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.*

(...) »

Les autres dispositions de l'article 35 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

## Dix-neuvième résolution

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide de mettre à jour l'article 32 des statuts relatif à la convocation des Assemblées Générales comme suit :

« ARTICLE 32 - CONVOCATION

(...)

*Le délai entre la date d'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres aux associés (si cet envoi est postérieur) et la date de l'Assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.*

*Lorsqu'une Assemblée ne peut délibérer régulièrement faute de quorum requis, la deuxième Assemblée est convoquée dans les formes prévues ci-dessus, l'avis et la lettre rappelant la date de la première Assemblée.*

(...) »

Les autres dispositions de l'article 32 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

## □ LAFFITTE PIERRE

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

### Siège social

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris

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



■ ■ REPUBLIQUE FRANCAISE



## □ Société de gestion de portefeuille

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

### Siège social

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris  
Tél. : 01 78 40 33 03

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

Signatory of:

