

SCPI LAFFITTE PIERRE

BULLETIN SEMESTRIEL N°1

ANALYSE : 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2025 • VALIDITE : 2^{ème} SEMESTRE 2025

SCPI À PREPONDERANCE BUREAUX
À CAPITAL VARIABLE

ÉDITORIAL

par Antoine BARBIER,
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Compte tenu des retraits de parts venus en compensation des souscriptions, les capitaux collectés de LAFFITTE PIERRE sont restés inchangés au 1^{er} semestre 2025. Au 30 juin, 173 594 parts sont en attente de retrait.

Aucun investissement ni arbitrage n'a été réalisé au cours du semestre. Au 30 juin 2025, LAFFITTE PIERRE présente toujours un surinvestissement, de l'ordre de 90 M€, financé par emprunt bancaire. Le ratio d'endettement reste raisonnable, à 14,6% pour un maximum autorisé de 25%.

Dans un environnement où les acteurs économiques doivent composer avec une conjoncture complexe et des tensions géopolitiques persistantes, le taux d'occupation financier de votre SCPI avoisine 88,5% en moyenne sur le semestre, stable par rapport au taux moyen 2024 (88,4%).

Néanmoins, même si près 2% de la surface du patrimoine a fait l'objet de négociations positives durant le semestre, ce

dernier enregistre un solde fortement négatif de 4 230 m² entre les libérations et les locations, du fait de quatre congés importants sur la période. Les gérants d'AEW mènent de multiples actions pour faire face à ces impacts, en conservant une attitude pragmatique sur les loyers soutenables à la location.

La distribution a été fixée à 3,45 € par part au titre de chacun des deux premiers trimestres 2025, le 1^{er} trimestre intégrant en plus un versement de plus-values de 1,50 € par part (voir rubrique « A la Une »).

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors des Assemblées Générales de juin et juillet (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

À LA UNE CE SEMESTRE

5,27%

L'objectif de distribution annuelle a été fixé à 15,30 € par part, après les impôts français et étrangers payés par la SCPI et déduits des acomptes versés aux associés, inchangé par rapport à la distribution 2024.

Sur la base de cet objectif, le taux de distribution 2025 est prévu à 5,27% au prix de souscription en vigueur.

Soit des écarts positifs à date par rapport à des placements théoriques sans risques de l'ordre de +2,3% sur l'obligation française OAT TEC 10 ans et +3,6% sur le Livret A.

Il demeure notable dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

Par ailleurs, en fin de semestre, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) qui avoisinent trois mois et demi de distribution courante.

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Le marché immobilier en France continue à montrer des signes de reprise, avec des rendements totaux « prime » attendus de 8% sur les cinq prochaines années, soutenus par des rendements locatifs solides et la croissance des loyers. En 2025, les volumes d'investissement en Europe sont estimés à 200 Mds€, dont 20 Mds€ pour la France avec un retour des investisseurs institutionnels et des grandes transactions.

Cette dynamique hexagonale de reprise s'accompagne d'une diversification sectorielle croissante, avec des investissements accrus dans des secteurs alternatifs (résidentiel géré, hôtellerie, santé, data centers). Elle est néanmoins plus lente que dans d'autres pays européens, principalement en raison d'une forte part historique des bureaux dans les volumes investis

et d'incertitudes sur les valeurs des actifs de périphérie.

Ainsi, au 1^{er} semestre 2025, l'investissement en immobilier d'entreprise atteint 9,6 Mds€, en hausse de 11,3% par rapport au 1^{er} semestre 2024. Les taux de rendement restent stables sur la plupart des secteurs (commerces pieds d'immeubles 4,25% / centres commerciaux 5,50% / retail parks et locaux d'activités 5,75% / logistique 4,90%), sauf pour les bureaux en Ile-de-France qui enregistrent une légère compression à 4,10% avec une concentration des capitaux autour du Quartier Central des Affaires parisien.

Le secteur des bureaux enregistre une hausse de la vacance, atteignant en moyenne 9 % en Ile-de-France, avec de fortes disparités géographiques (3-4% Paris intramuros / 15-20% 1^{ère} couronne).

Toutefois, grâce à une offre neuve limitée et aux transformations à venir de bureaux vacants, le marché des bureaux se rééquilibre et le taux de vacance devrait ainsi diminuer à 7% d'ici 2029.

2025 marque le début d'un nouveau cycle immobilier, avec des valeurs orientées à la hausse dans la majorité des marchés français et européens. Après les réajustements significatifs des prix ces dernières années, les investisseurs, interrogés sur les perspectives à venir, font valoir une reprise de la confiance dans l'ensemble des classes d'actifs, initialement observée dans les secteurs résidentiel et logistique, qui s'étend progressivement aux commerces et bureaux.

L'ESSENTIEL AU 30/06/2025

● **22 501 associés**
2 820 105 parts

● **PRIX DE SOUSCRIPTION**
295,00 €/part

● **VALEUR DE REALISATION** au 30/06/2025
732 295 851 € (259,67 €/part)

● **VALEUR DE RECONSTITUTION** au 30/06/2025
869 402 966 € (308,29 €/part)
au prix de souscription

● **CAPITALISATION**
831 930 975 € au prix de souscription

● **DISTRIBUTION PREVISIONNELLE 2025**
15,54 €/part* - 15,30 €/part**

● **TAUX DE DISTRIBUTION PREVISIONNEL 2025**
5,27% (Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés)

● **TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**
89,18% (trimestriel)

* Avant et ** Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés.

● PATRIMOINE (% valeur venale)

Actifs immobiliers détenus en direct : 66%
Actifs immobiliers détenus indirectement : 34%



Bureaux 69%
Commerces 13%
Centre-commerciaux 10%
Hôtel - Tourisme 5%
Industriel 2%
Résidentiel avec services 1%



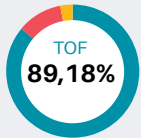
Ile de France 46%
Province 29%
Paris 11%
Espagne 8%
Allemagne 6%

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2 ^{ème} semestre 2024	1 ^{er} semestre 2025
Nombre d’associés	22 411	22 501
Nombre de parts	2 820 105	2 820 105
Emission de parts nouvelles au cours du semestre	218	82
Souscriptions compensées par des retraits	218	82
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	164 761	173 594
Capital social en euros	648 624 150	648 624 150
Capitaux collectés (nominal + prime d’émission) en euros	1 073 785 908	1 073 785 908

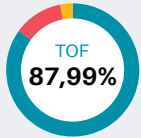
ÉVOLUTION
DU PATRIMOINE

Taux d’occupation financier
2^{ème} trimestre 2025



Locaux occupés : 86,05%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur loca-taire 3,13%
Vacances 10,82%

1^{er} trimestre 2025



Locaux occupés : 85,06%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur loca-taire 2,93%
Vacance 12,01%

Arbitrages
Néant

Investissements
Néant

Mouvements locatifs
Locations : 4 166 m²

Nice (06) :	863 m²
Aix-en-Provence (13) :	70 m²
Marseille (13) :	37 m²
Châlons-en-Champagne (51) :	67 m²
Nancy (54) :	223 m²
Mulhouse (68) :	103 m²
Lyon (69) :	121 m²
Issy-Les-Moulineaux (92) :	1 484 m²
Neuilly-sur-Seine (92) :	90 m²
Villejuif (94) :	738 m²
Allemagne :	370 m²

Taux d’occupation physique

85,48 %
Surface totale du patrimoine : 252 407 m²
Surfaces vacantes : 36 640 m²

Libérations : 8 396 m²

Nice (06) :	664 m²
Marseille (13) :	57 m²
Toulouse (31) :	175 m²
Bordeaux (33) :	1 366 m²
Châlons-en-Champagne (51) :	129 m²
Nancy (54) :	414 m²
Mulhouse (68) :	229 m²
Lyon (69) :	1 538 m²
Carrières-sur-Seine (78) :	79 m²
Courbevoie – La Défense (92) :	500 m²
Montreuil (93) :	357 m²
Villejuif (94) :	1 165 m²
Allemagne :	1 723 m²

Par ailleurs, cinq baux portant sur 536 m² sur quatre sites ont été renouvelés.

Le taux d’encaissement des loyers du 1er semestre 2025, calculé mi-juillet 2025, s’établit en moyenne à 93,7 %.

Ce taux est calculé trimestriellement à une date d’arrêté fixée au 15^e 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 reddsitions de charges qui les impactent ponctuellement.

Le taux d’occupation financier est l’expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- Du montant total des loyers et indemnités d’occupation ou compensatrices de loyers facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

Créances douteuses

Le taux d’incidence contentieuse au 30/06/2025 s’établit à - 1,59% contre 2,72% au 31/12/2024. Il mesure l’impact net des créances douteuses sur les loyers.

- Par le montant des loyers facturables (loyers actuels et va-leurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans l’hypothèse où l’intégralité du patrimoine serait louée.

Ce taux est calculé sur l’intégralité du patrimoine, sans ex-clure d’immeubles, qu’ils fassent l’objet de travaux ou qu’ils soient intégrés dans un plan d’arbitrage.

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^{ème} trimestre 2025
Acompte mis en paiement le	22/04/2025	23/07/2025
Acompte par part ⁽¹⁾	4,95 € ⁽⁴⁾	3,45 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	4,94 € ⁽⁴⁾	3,44 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	4,93 € ⁽⁴⁾	3,43 €

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1er janvier 2025 ou au 1er avril 2025, le montant des revenus distribués est égal au montant de l’acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l’option au prélèvement à la source) multiplié par le nombre de parts que vous détenez.

Compte tenu des arrondis découlant de l’imposition des produits financiers, l’acompte après prélè-vements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-contre. Les prochains revenus trimestriels seront mis en paiement fin octobre 2025 et fin janvier 2026.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus ef-ficient en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l’usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers de source étrangère payé par la SCPI est déduit des acomptes versés aux associés. (2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%. (3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %. (4) Dont versement de 1,50 € de plus-values aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées. Ce montant est susceptible d’être ajusté en fonction d’éléments tels que le nombre de parts détenues à la date de cession de l’actif, des mouvements de parts sur l’année, ... et peut être différent pour chaque associé.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

TRI 5 ans (2019-2024)	-5,06 %
TRI 10 ans (2014-2024)	0,75 %
TRI 15 ans (2009-2024)	4,97 %

Source : Institut de l’Epargne Immobilière et Foncière / AEW

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d’encaissement se compensant). Il se calcule en prenant en compte : à l’entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus dis-tribués ; à la sortie, la valeur de retrait constatée au terme de la période. Le TRI de LAFFITTE PIERRE doit s’apprécier en tenant compte que le calcul est effec-tué hors éventuels crédits d’impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols.

VARIATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix de la part au 31/12/2024	295,00 €
Prix de la part au 30/06/2025	295,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

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

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

Conditions de souscription

Prix de la part	
Valeur nominale	230,00 €
Prime d’émission	65,00 €
Prix de souscription	295,00 €

Les souscriptions sont effectuées auprès d’intermédiaires habilités par AEW, ou sont reçues directement par AEW. Tout nouvel associé doit souscrire au minimum 50 parts. Le règlement s’effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Les parts souscrites portent jouissance à compter du premier jour du deuxième mois qui suit celui de la souscription.

CESSION DIRECTE ENTRE VENDEURS ET ACHETEURS

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

FISCALITÉ

Imposition des revenus de sources allemande et espagnole

Les revenus nets fonciers supportent actuellement une imposition locale de 15,825 % pour les actifs sis en Allemagne, et de 24,75 % pour les actifs sis en Espagne. En accord avec les conventions internationales, la double imposition des revenus de sources allemande et espagnole est évitée par l’octroi d’un crédit d’impôt imputable sur l’impôt français dans la base duquel ces revenus sont compris. Ce crédit d’impôt est égal au montant de « l’impôt français correspondant à ces revenus », quel que soit par ailleurs le montant de l’impôt effectivement payé en Allemagne et en Espagne.

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 impor-tance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;

le fonctionnement du capital, variable dans le cas de votre SCPI, qui condi-tionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution 2024	4,27 %
Taux de distribution 2025 (prévision)	5,27 %

Le taux de distribution pour une année « n » se détermine par la division entre :
d’une part la distribution brute versée au titre de l’année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France (impôt sur les plus-values) et à l’étranger (impôts sur les plus-values et sur les revenus fon-ciers) par la SCPI pour le compte de l’associé,
et d’autre part le prix de souscription au 1er janvier de l’année « n ».

Concernant LAFFITTE PIERRE, un associé bénéficie d’éventuels crédits d’impôt sur les revenus fonciers allemands et espagnols, qui s’apprécient en fonction de sa situa-tion fiscale personnelle.

Conditions de retrait

Pour l’associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n’étant pas doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. Depuis le 16 septembre 2024, l’associé se retirant perçoit la somme de 265,73 euros par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW, ou par email à l’adresse suivante : back-office-aewciloger@eu.aew.com. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées sont annulées. L’associé qui se retire perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel le retrait est enregistré sur le registre des retraits.

L’associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l’acquéreur acquiert la jouissance à la même date. Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier fixé à 110 €, quel que soit le nombre de parts cédées. Au cours du semestre, 309 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 82 111 €.

En pratique, le calcul est effectué en deux temps :

- Calcul de l’impôt français en prenant en compte les revenus français et étrangers qui sont soumis à l’application du barème progressif.
- Calcul du crédit d’impôt au titre de l’impôt français sur les revenus étrangers.

Il faut cependant noter que la France n’accorde pas sur son impôt une déduction de l’impôt allemand ou espagnol supérieure au montant de l’impôt français correspondant aux revenus considérés. Par ailleurs, les crédits non imputés ne peuvent être ni reportés, ni restitués.

VIE SOCIALE

Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2025 s'est tenue avec un quorum de 45,69%. Elle a approuvé les résolutions présentées avec une large majorité variant de 87,77% à 99,13%.

Assemblée Générale Extraordinaire du 4 juillet 2025

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 juillet 2025 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 48,04%. Elle a approuvé les résolutions présentées avec une très large majorité variant de 89,03% à 89,42%.

Suite à l'adoption de la résolution 17 (ayant réduit à 12 le nombre maximum de membres du Conseil de surveillance), l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2025 a procédé à l'élection de trois membres (7 candidats résolution 8). Ont ainsi été élus : M. Hugues DELAFONTAINE (réélu), M. Philippe CASTAGNET (élu), M. Alain CHARBONNIER (réélu).

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 67 à 71 du rapport annuel 2024, sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II » (MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

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

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

AEW ET LA CONNAISSANCE DE SES CLIENTS

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

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront

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

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

CLIENTS NON-RÉSIDENTS

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

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

RÈGLEMENTATION RGPD - PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante :

AEW - DPO - 43 avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS
ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com.

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

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 n°19-27 en date du 5/11/2019.

Société de gestion : AEW
Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros
Agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».
329 255 046 RCS PARIS

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS
Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS
Relation commerciale : 01 78 40 33 03
relation.commerciale@eu.aew.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet : www.aewpatrimoine.com

Société de gestion

