



SCPI LAFFITTE PIERRE

BULLETIN SEMESTRIEL N°1

ANALYSE : 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2026 • VALIDITÉ : 2^{ème} SEMESTRE 2026

SCPI À PREPONDERANCE BUREAUX
À CAPITAL VARIABLE

ÉDITORIAL

par Antoine BARBIER,
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Au 30 juin 2026, votre SCPI rassemble 22 522 associés pour une capitalisation de 828,3 M€ au prix de souscription maintenu à 295,00 € par part. La valeur de reconstitution s'établit à 297,46 € par part, très proche du prix de souscription, signe de la cohérence entre le prix payé par les nouveaux associés et la valeur réelle du patrimoine détenu.

Aucune acquisition n'a été réalisée ce semestre, mais deux actifs ont été cédés, pour un total de 3,7 M€, dans une logique d'arbitrage sélectif.

Sur le plan locatif, après 84,41 % au 4^{ème} trimestre 2025, le taux d'occupation financier progresse légèrement et s'établit à 84,76 % au premier trimestre puis à 85,27 % au second tri-

mestre 2026. Le taux d'incidence contentieuse atteint 5,44 % au 30 juin 2026, contre 1,39 % fin 2025, ce qui appelle une vigilance particulière. L'activité a néanmoins été soutenue, avec 9 679 m² loués, 11 546 m² libérés et 5 baux renouvelés représentant 6 067 m².

Deux acomptes ont été distribués au titre de ce semestre : 3,00 € bruts par part en avril et en juillet 2026, soit 6,00 € par part au total sur les six premiers mois de l'année. Pour mémoire, la distribution 2025 s'est établie à 15,30 € après fiscalité payée par la SCPI, avec une performance globale annuelle de 5,3 % (à comparer à une moyenne nationale de -0,25% pour les SCPI de bureaux et 1,46% pour les SCPI d'entreprise).

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

À LA UNE CE SEMESTRE

LAFFITTE PIERRE repose principalement sur l'immobilier de bureaux, tout en conservant une diversification utile vers les commerces, l'activité-logistique, l'hôtellerie et les résidences services.

Les actifs sont majoritairement situés à Paris et en région parisienne, et en province et zone euro (Allemagne et Espagne) à titre de diversification.

La SCPI bénéficie par ailleurs du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier qui traduit son engagement de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

LAFFITTE PIERRE présente à la fin du 1^{er} semestre un surinvestissement proche de 90 M€. Le ratio d'endettement à 15,1% reste en deçà du maximum de 25 % autorisé par l'Assemblée Générale et de la moyenne nationale 2025 toutes SCPI à 18,3%.

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Au 1^{er} semestre 2026, le marché de l'immobilier d'entreprise en France montre des signaux contrastés, entre légère reprise des volumes globaux et persistance de l'attentisme sur le marché des bureaux, segment au cœur du patrimoine de votre SCPI.

En Ile-de-France, 750 000 m² de bureaux ont été commercialisés au premier semestre 2026, soit une baisse de 5 % sur un an et de 18 % par rapport à la moyenne observée depuis la période post-Covid. L'activité repose essentiellement sur les petites et moyennes surfaces de moins de 5 000 m², qui représentent près de 75 % de la demande totale. En régions, la situation est encore plus difficile. La demande a fortement reculé dans toutes les grandes métropoles au deuxième trimestre : -75 % à Lille, -57 % à Lyon, -31 % à Toulouse

et Bordeaux, -20 % à Marseille et -13 % à Nice. L'attentisme des utilisateurs reste généralisé, sans signal clair de reprise à court terme.

L'offre de bureaux disponibles immédiatement atteint 6,6 millions de m² en Ile-de-France, en hausse de 10% sur un an, ce qui porte le taux de vacance moyen à 10,7 %. En régions, la vacance progresse mais reste globalement plus modérée.

En dehors du segment premium du Quartier Central des Affaires (QCA) parisien, la montée de la vacance exerce une pression à la baisse sur les loyers, obligeant les propriétaires à consentir des avantages commerciaux importants, entre 30 % et 40% du loyer facial. En régions, les loyers prime restent globalement stables.

Sur le marché de l'investissement, les investisseurs demeurent très sélectifs. Ils privilégient les actifs les mieux situés, offrant des revenus sécurisés et répondant aux critères environnementaux les plus exigeants. Le taux de rendement prime bureaux s'établit à 4,35 %, à Paris et 5,75% en régions dans un contexte de taux d'intérêt encore élevés.

Parallèlement, le secteur des commerces témoigne de la solidité des actifs de qualité dans un environnement difficile. Le ralentissement de l'inflation contribue à réduire la pression sur les coûts pour les enseignes, tandis que la stabilisation des taux de rendement offre une meilleure prévisibilité pour les investisseurs. Les commerces bien situés et bien gérés conservent leur attractivité et leur potentiel de performance à long terme.

L'ESSENTIEL AU 30/06/2026

● **22 522 associés**
2 807 018 parts

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

● **VALEUR DE REALISATION** au 30/06/2026
702 778 650 € (250,36 €/part)

● **VALEUR DE RECONSTITUTION** au 30/06/2026
834 966 656 € (297,46 €/part)

● **CAPITALISATION**
828 324 010 € au prix de souscription

● **TAUX DE DISTRIBUTION 2025**
5,30%* soit 15,64 €/part* et 15,30 €/part**

● **PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025**
5,30%*

● **TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**
85,27 % (2^{ème} trimestre)

● PATRIMOINE (% valeur vénale)

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



Bureaux 67%
Commerces 14%
Centres commerciaux 10%
Industriel 2%
Hôtels Tourisme 5%
Résidentiel avec services 2%



Paris 11%
Ile-de-France 46%
Province 28%
Espagne 9%
Allemagne 6%

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



SCPI

Société de gestion

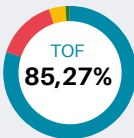


ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2 ^{ème} semestre 2025	1 ^{er} semestre 2026
Nombre d'associés en fin de semestre	22 565	22 522
Nombre de parts en fin de semestre	2 820 105	2 807 031
Emission de parts nouvelles au cours du semestre	291	42
Souscriptions compensées par des retraits	291	42
Retraits non compensés (fonds de remboursement)	-	13 087
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	187 837	198 533
Capital social en euros	648 624 150	645 617 130
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	1 073 785 908	1 070 764 114

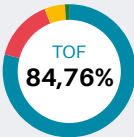
ÉVOLUTION
DU PATRIMOINE

Taux d'occupation
financier
2^{ème} trimestre 2026



Locaux occupés 79,41%
Locaux vacants en recherche de locataire 14,73%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire 4,58%
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente 1,28%

1^{er} trimestre 2026



Locaux occupés 78,80%
Locaux vacants en recherche de locataire 15,24%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire 5,33%
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente 0,63%

Arbitrages

-Bremen (Allemagne) - Langemarckstraße
16 - 34% SCI PC7 : bureaux acquis en 2022
- 2 083 m² - Prix de cession : 1,4 M€

- Bagnolet (93) - 4/6 rue Sadi Carnot- bu-
reaux de 1 792 m², acquis en 1991 -
Prix de cession : 2,3 M€

Investissements

Néant

Taux d'occupation physique 80,33 %

Surface totale du patrimoine : 246 743 m²
Surfaces vacantes : 48 547 m²

Mouvements locatifs Locations : 9 679 m²

Paris (10^{ème}) : 155 m²
Vélizy-Villacoublay (78) : 3 342 m²
Courbevoie - La Défense (92) : 499 m²
Issy-les-Moulineaux (92) : 344 m²
Nice(06) : 1 509 m²
Marseille (13) : 488 m²
Toulouse (13) : 541 m²
Bordeaux (33) : 135 m²
Châlons-en-Champagne (51) : 40 m²
Nancy (54) : 337 m²
Lyon (69) : 389 m²

Libérations : 11 546 m²

Paris (10^{ème}) 615 m²
Vélizy-Villacoublay (78) : 3 341 m²
Issy-les-Moulineaux (92) : 278 m²
Levallois-Perret (92) : 440m²
Neuilly-sur-Seine (92) : 360 m²
Rueil-Malmaison (92) : 485 m²
Villejuif (94) : 369 m²
Nice (06) : 168 m²
Marseille (13) : 38 m²
Châlons-en-Champagne (51) : 284 m²
Mulhouse (68) : 85 m²

Par ailleurs, cinq baux portant sur 6 067 m² sur cinq sites ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement (1) des loyers du 2^{ème} trimestre 2026, calculé mi-juillet 2026, s'établit en moyenne à 80,31 %.

1) Loyers et charges HT du trimestre encaissés / Loyers et charges HT du trimestre facturés. Ce taux est calculé trimestriellement à une date d'arrêtée fixée au 15^è 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 redevances 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,

- Par le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs 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 exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 30/06/2026 s'établit à 5,44% contre 1,39 % au 31/12/2025. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trim. 2026	2 ^{ème} trim. 2026
Acompte mis en paiement le	23/04/2026	27/07/2026
Acompte par part ⁽¹⁾	3,00 €	3,00 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	2,99 €	2,99 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	2,98 €	2,99 €

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 en jouissance que vous détenez.

Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-contre.

Les prochains revenus trimestriels seront mis en paiement fin octobre 2026.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace 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 sources étrangères payés par la SCPI est déduit des acomptes versés aux associés.
(2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 18,6%. (3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

TRI 5 ans (2020-2025)	- 5,53%
TRI 10 ans (2015-2025)	0,56%
TRI 15 ans (2010-2025)	2,51%

Source : Institut de l'Épargne 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 distribués ; à la sortie, la valeur de retrait constatée au terme de la période.

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution 2025	5,30 %
---------------------------	--------

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 fonciers) par la SCPI pour le compte de l'associé,
- et d'autre part le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025

Taux de distribution 2025	5,30 %
Variation du prix de souscription 2025/2024	0 %
Performance globale annuelle 2025	5,30 %

La Performance Globale Annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix de souscription entre le 1^{er} janvier de l'année N et le 1^{er} janvier de l'année N+1.

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 :

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

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 situation fiscale personnelle.

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 20 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.

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**.

Les associés dont la demande de retrait est inscrite sur le registre des retraits depuis plus de 9 mois peuvent bénéficier du remboursement de 82 parts maximum sur le fonds de remboursement éventuellement mis en place, dont les critères et modalités d'accès ont été déterminés par l'Assemblée Générale du 20 juin 2025.

Le prix auquel s'effectue le remboursement des parts est égal à la dernière valeur de réalisation publiée diminuée de 10 %. AEW adresse, dans l'ordre chronologique d'inscription au registre des demandes de retrait, un courrier recommandé aux associés remplissant les conditions de remboursement de parts par prélèvement sur le fonds de remboursement.

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, en utilisant le bulletin de retrait disponible sur le site internet aewpatrimoine.com ou sur simple demande auprès d'AEW. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel le retrait est enregistré sur les registres de la SCPI.

CESSION DIRECTE ENTRE VENDEURS ET ACHETEURS

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

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

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

Au cours du semestre, 105 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant total hors droits de 26 663 €.

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. 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 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 Extraordinaire du 13 janvier 2026

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 janvier 2026 s'est tenue avec une participation de 31,88%. Elle a approuvé les six résolutions présentées, dont le texte intégral figure dans le dossier de convocation, avec une très large majorité variant de 95,26% à 98,17%.

Les statuts mis en ligne sur le site internet www.aewpatrimoine.com intègrent les modifications statutaires ayant été votées.

Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire du 30 juin 2026

Les Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire du 30 juin 2026 se sont tenues avec une participation de 34,79%. Elles ont approuvé les dix résolutions présentées, dont le texte intégral figure en pages 65 et 66 du rapport annuel 2025, avec une très large majorité variant de 84,17% à 99,08%.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de 6 membres du Conseil de surveillance (7 candidats résolution 8).

Ont ainsi été élus : Mme Odette SIMOES, M. Gérard MOUGENOT, M. Patrick SCHARTZ, M. François SERGENT, M. Jean-Philippe RICHON, M. Richard VEBER.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque assemblée et chaque résolution 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°25-26 en date du 16/12/2025.

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