



RAPPORT ANNUEL  
**2025**  
IMMOBILIER D'ENTREPRISE

**LAFFITTE PIERRE**  
SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX





# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

**Société par Actions Simplifiée 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 »

■ **Siège social :**

43, avenue Pierre Mendès France  
75013 Paris

**Présidente**

Madame Vanessa ROUX-COLLET

**Directeur général délégué**

Monsieur Pierre-Emmanuel JUILLARD

## 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 Philippe CASTAGNET  
Monsieur Alain CHARBONNIER  
Monsieur Hugues DELAFONTAINE  
Monsieur Gérard MOUGENOT  
Monsieur François SERGENT  
Madame Odette SIMOES  
BPCE VIE, représentée par  
Monsieur Arnaud LEMENAGER  
CAISSE GÉNÉRALE DE PRÉVOYANCE  
DES CAISSES D'ÉPARGNE, représentée par  
Monsieur Arnaud LIMOUSIN

### 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

<b>1</b>	<b>RAPPORT DE GESTION</b> ..... 4	
	■ Editorial..... 4	
	■ Les données essentielles au 31 décembre 2025..... 8	
	■ Le patrimoine immobilier..... 10	
	■ Les résultats et la distribution..... 23	
	■ Le marché des parts..... 25	
<b>2</b>	<b>COMPTES ANNUELS ET ANNEXE</b> ..... 27	
	■ Les comptes..... 27	
	■ L'annexe aux comptes annuels..... 30	
<b>3</b>	<b>LES AUTRES INFORMATIONS</b> ..... 43	
	■ L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices..... 43	
	■ Transparisation des actifs immobiliers détenus indirectement..... 44	
	■ Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM »..... 45	
	■ « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) / Taxonomie » - Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852..... 47	
	■ Informations requises par la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (« LEC »)..... 54	
<b>4</b>	<b>ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW</b> ..... 59	
<b>5</b>	<b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE</b> ..... 60	
<b>6</b>	<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b> ..... 62	
	■ Le rapport sur les comptes annuels..... 62	
	■ Le rapport spécial sur les conventions réglementées..... 64	
<b>7</b>	<b>L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 30 JUIN 2026</b> ..... 65	
	■ Ordre du jour..... 65	
	■ Les résolutions..... 65	

## 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 2025.

□ En 2025, l'environnement dans lequel évolue votre SCPI est resté contrasté, mais globalement un peu plus favorable qu'au cours des années précédentes.

Sur le plan économique, la France a connu une croissance faible mais positive, avoisinant 1 %, avec une inflation revenue sous les 1 % en fin d'année. À moyen terme, l'inflation devrait se normaliser autour de 2 %. Ce contexte reste toutefois fragilisé par un climat politique national incertain, un niveau de dette publique élevé et des taux d'intérêt à long terme qui demeurent relativement hauts.

Par ailleurs, au moment de la rédaction du présent rapport, il est encore trop tôt pour discerner les répercussions sur le contexte économique global, et par extension sur les différents marchés immobiliers, du conflit au Moyen-Orient. Ce choc géopolitique semble en effet dépasser son périmètre pour se diffuser, via le marché des hydrocarbures, à l'ensemble de l'économie mondiale, et pourrait entraîner un sursaut de l'inflation et un ralentissement de la croissance.

Le marché de l'immobilier d'entreprise a montré des signes de reprise, avec des volumes d'investissement en hausse sur un an (25,8 Mds€), tirés par cinq grandes transactions qui pèsent pour 20 %. Les investisseurs se concentrent principalement sur les emplacements les plus recherchés (bureaux dans le quartier central des affaires à Paris, actifs « prime »), tandis que l'activité reste plus limitée en périphérie et en régions, les prix proposés par les vendeurs n'étant pas encore toujours en phase avec les nouvelles conditions de marché.

Les taux de rendement des principaux segments immobiliers (bureaux, commerces, logistique, santé, résidences gérées) se sont globalement stabilisés en 2025 (de 4,25 % à 5,75 %). Cette stabilisation est un élément important pour votre SCPI, car elle contribue à redonner de la visibilité sur la valeur des actifs à moyen terme, après deux ans de forte correction des valeurs, même si les taux obligataires encore élevés limitent pour l'instant le potentiel de revalorisation rapide.

Sur le marché locatif des bureaux, la demande des entreprises reste prudente, inférieure de 19 % à la moyenne post-Covid. Les sociétés privilégient la maîtrise de leurs coûts et renouvellent leurs surfaces davantage qu'elles ne s'agrandissent. Parallèlement, les mesures d'accompagnement poursuivent leur progression lors de la conclusion de nouveaux baux, en atteignant en Île-de-France en moyenne près de 30 % du loyer facial.

La vacance augmente en Île-de-France, surtout en périphérie (16,7 % en première couronne, 14,5 % à La Défense, 17,4 % dans le Croissant Ouest), tandis que Paris intra-muros, et plus particulièrement le centre-ouest, demeure attractif avec des loyers prime en hausse. En régions, la situation est plus équilibrée, avec un taux de vacance moyen plus modéré.

Dans le commerce, les loyers de référence dans les meilleures rues et les grands centres commerciaux sont globalement stables depuis plusieurs années. L'indice des loyers commerciaux recule légèrement, ce qui allège temporairement la pression locative sur les enseignes. Les volumes d'investissement reculent en fin d'année, mais les taux de rendement sur les commerces de qualité restent stables (entre 5,5 % et 6,25 %). Enfin, la consommation des ménages progresse très faiblement et l'épargne reste élevée, ce qui limite pour l'instant l'élan de la reprise, mais soutient la résilience des actifs les mieux situés et les plus adaptés aux nouveaux usages.

Les marchés européens sur lesquels la SCPI est exposée ont évolué dans un environnement globalement stable, avec quelques signaux positifs.

Sur le segment des bureaux allemands, les loyers des meilleures adresses (« loyers prime ») ont poursuivi leur progression, avec une hausse moyenne de plus de 6 % en un an. Des villes comme Francfort, Düsseldorf ou Hambourg enregistrent même des augmentations significatives (de +7 % à +12 %), tandis que Berlin reste sur une tendance plus modérée (+1 %). Dans le même temps, le taux de bureaux vacants continue de monter autour de 9 %, signe d'un marché en rééquilibrage où la qualité de l'emplacement et de l'immeuble fait plus que jamais la différence. Les taux de rendement se détendent légèrement (4,8 %) et les valeurs des actifs de premier plan repartent à la hausse, ce qui traduit un regain de confiance progressif.

Le commerce de détail bénéficie d'un rebond des ventes et de loyers stables ou en légère hausse sur les emplacements les plus prisés, notamment dans les centres-villes comme Munich, qui reste le marché le plus cher (4 373 €/m<sup>2</sup>/an).

En Espagne, l'économie se distingue par sa solidité, portée notamment par le tourisme. Les ventes au détail y progressent nettement et devraient rester bien orientées dans les prochaines années, malgré un ralentissement graduel. Les loyers des commerces, qu'il s'agisse des rues prime ou des centres commerciaux à Madrid et Barcelone, sont restés stables, tandis que l'inflation, actuellement plus élevée, est attendue en retour vers 2 % à moyen terme.

□ 2025 marque une amélioration progressive également pour une partie des fonds immobiliers grand public, après deux années difficiles. La collecte nette des SCPI augmente nettement (+29 % sur un an à 4,6 Mds€), tirée par des souscriptions importantes, proche des niveaux pré-crise. Les SCPI diversifiées dominent la collecte brute (65 %), suivies des bureaux (24 %) et des segments sectoriels.

Au 31 décembre 2025, la capitalisation des SCPI s'établit à 89 Mds€, en hausse de 0,6 % sur un an.

Toujours en fin d'année, le stock de parts en attente s'élève à 2,8 Md€ (3,1 % de la capitalisation), concentré sur 15 SCPI gérées par 7 sociétés. Le marché secondaire reste néanmoins actif avec 967 M€ échangés sur l'année (1,1 % de la capitalisation).

Le taux de distribution moyen des SCPI ressort à 4,91 % en 2025, en hausse de 0,19 point par rapport à 2024. La moitié des véhicules maintiennent ou augmentent leurs distributions ; et l'autre moitié les réduisent d'environ 10 % en moyenne.

La performance globale des SCPI en 2025 est positive (+1,46 %), soutenue par des gains dans les segments diversifiés (+6,3 %), logistique et locaux d'activité (+5,8 %), et commerces (+4,1 %). Les prépondérances santé/éducation et résidentiel affichent des performances négatives en raison de réévaluations de parts.

Quant aux OPC I grand public, ils enregistrent une baisse de décollecte (-36 % par rapport à 2024), et une résilience de la performance (+0,9 %). L'actif net total s'établit à 11 Mds€, en repli de 12 % sur l'année.

□ Dans ce contexte, la stratégie de LAFFITTE PIERRE consiste plus que jamais à privilégier la qualité des emplacements, la solidité des locataires et la diversification du patrimoine. Cette approche prudente est essentielle pour préserver la résilience du patrimoine et préparer les opportunités de reprise.

■ Les souscriptions de parts sont restées très limitées durant l'exercice. Elles représentent 110 k€, sans commune mesure avec les années antérieures à 2024. Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette est nulle. Au 31 décembre 2025, les parts en attente de retrait représentent 55,4 M€ en valeur de souscription, à comparer à une capitalisation de la SCPI de 832 M€.

■ En l'absence de collecte nette, et en liaison avec la 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 d'un actif non stratégique pour un prix de vente de 2 M€, supérieur de 16 % au prix de revient et de 20 % à la dernière valeur d'expertise.

LAFFITTE PIERRE présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 89 M€ financé par un emprunt bancaire. Le ratio dettes et autres engagements est en diminution et reste raisonnable (14,7 % pour un maximum autorisé de 25 %).

■ Votre patrimoine est estimé en fin d'année à 788 M€, en diminution de -1,9 % à périmètre constant. Il est réparti sur 70 sites différents, sur 3 pays de la zone euro, avoisine 251 000 m<sup>2</sup>, et compte 481 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 59/100 fin 2025, le score cible restant fixé à 62/100.

■ Le prix de souscription, à 295 €, est resté inchangé sur l'exercice. 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.

■ Dans un environnement où les entreprises, comme les consommateurs, restent sur leurs gardes en attendant un horizon économique et politique plus clair, le taux d'occupation financier de votre SCPI est proche de 87 % sur l'année. L'année 2025 s'inscrit dans une phase de contraction des indicateurs d'occupation, dans un marché locatif francilien des bureaux en net repli par rapport à la moyenne post-Covid (-19 %) et où les mesures d'accompagnement (franchises de loyers par exemple) atteignent 30 %. L'activité locative est restée très active, avec près de 15 700 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2025. Elle fait ressortir un solde négatif de 14 774 m<sup>2</sup> entre les libérations et les locations, mais elle a sécurisé 5 310 m<sup>2</sup> par des renouvellements de baux.

Les gérants d'AEW restent mobilisés pour faire face à ces impacts et « signer » des locataires à même de dynamiser les actifs de votre patrimoine et de pérenniser des flux locatifs.

■ Le résultat de l'année s'élève à 38 478 960 € en diminution de -2,8 M€ par rapport à l'exercice précédent, pénalisé par des produits locatifs en recul de 2,9 M€.

■ Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2025, la distribution a été arrêtée, conformément aux prévisions de début d'exercice, à 15,30 € par part (dont 1,50 € de versement de plus-value).

Le taux de distribution 2025 de LAFFITTE PIERRE s'établit à 5,30 % (avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte de l'associé), nettement supérieur aux taux nationaux calculés pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (4,6 %) et pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (4,9 %).

Le report à nouveau représente à la clôture de l'exercice 2025 une réserve toujours satisfaisante d'un peu plus d'un trimestre de dernière distribution courante.

■ La performance globale annuelle est un nouvel indicateur de performance destiné à améliorer la comparabilité des SCPI. Cet indicateur, qui, dans le cas de votre SCPI, additionne sur une période donnée le taux de distribution et la variation du prix de souscription, s'établit à 5,30 % pour l'année 2025. Elle est également nettement supérieure aux taux nationaux calculés pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (-0,3 %) et pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (1,5 %).

■ Sur une plus longue période, les taux de rendement interne de LAFFITTE PIERRE s'établissent à 2,51 % sur quinze ans et 5,75 % sur vingt ans.

Il vous est par ailleurs proposé, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, de vous prononcer sur une modification statutaire en lien avec les exigences issues de la « directive européenne AIFM 2 » et une position récemment précisée par l'Autorité des marchés financiers pour les SCPI prévoyant un fonds de remboursement. Cette évolution réglementaire vise à renforcer et clarifier les outils de gestion de la liquidité des SCPI en prévoyant deux outils compatibles en cas d'activation du fonds de remboursement : d'une part, un prix de retrait du fonds de remboursement décoté par rapport à la valeur de réalisation ; d'autre part, un plafond de remboursement exprimé en nombre de parts par associé.

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



# LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2025

## Chiffres clés

- Année de création : **2000**
- Terme statutaire : **2099**
- Nombre d'associés : **22 565**
- Nombre de parts : **2 820 105**
- Capital social : **648 624 150 €**
- Capitaux propres : **959 742 008 €**
- Capitaux collectés : **1 073 785 908 €**
- Ratio dettes et autres engagements : **14,72 %**
- Prix de souscription de la part : **295 €**
- Capitalisation au prix de souscription : **831 930 975 €**
- Valeur de retrait de la part : **265,73 €**
- Parts en attente de retrait : **187 837**

## Patrimoine

- Nombre d'immeubles : **70**
- Nombre de baux : **481**
- Surface : **250 596 m<sup>2</sup>**
- Taux moyen annuel d'occupation financier : **86,61 %**
- Taux d'occupation financier 4<sup>e</sup> trimestre 2025 : **84,41 %**
- Taux moyen annuel d'occupation physique : **83,65 %**
- Taux d'occupation physique au 31/12/25 : **81,24 %**

## Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2024 : **60 757 040 €**
  - dont loyers : **38 616 263 €**
  - dont produits des participations financières contrôlées : **11 570 541 €**
- Résultat de l'exercice : **38 478 960 €**, soit 13,65 € par part (*calculé sur le nombre de parts annuel en jouissance*)
- Revenu distribué : **38 915 991 €**, soit 13,80 € par part soit 14,14 € 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 2025)
- Plus-value sur cession d'immeubles distribuée : **1,50 €** par part

## Indicateurs de performance

- Taux de rendement interne 5 ans (2020-2025) : **-5,53 %**
- Taux de rendement interne 10 ans (2015-2025) : **0,56 %**
- Taux de rendement interne 15 ans (2010-2025) : **2,51 %**
- Taux de rendement interne 20 ans (2005-2025) : **5,75 %**
- Taux de distribution 2025 : **5,30 %** (avant impositions françaises ou étrangères payées pour le compte des associés)
  - Moyenne nationale SCPI dominante Bureaux : **4,62 %**
  - Moyenne nationale SCPI Immobilier d'entreprise : **4,91 %**
- Variation du prix de souscription 2025 : **0 %**
  - Moyenne nationale SCPI prépondérance Bureaux : **-4,9 %**
  - Moyenne nationale SCPI Immobilier d'entreprise : **-3,45 %**
- Performance globale annuelle 2025 : **5,30 %**
  - Moyenne nationale SCPI prépondérance Bureaux : **-0,25 %**
  - Moyenne nationale SCPI Immobilier d'entreprise : **1,46 %**



## ▣ Valeurs significatives

ENEUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2025/2024
Valeur comptable	959 742 008	340,32	-0,62 %
Valeur vénale / expertise	787 731 010	279,33	-1,99 %
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>724 240 443</b>	<b>256,81</b>	<b>-2,94 %</b>
Valeur de reconstitution	860 412 394	305,10	-2,61 %

## ▣ Résultat, revenu et plus-value distribués et report à nouveau

(en €/part depuis 5 ans)

Année	Résultat	Distribution	Report à nouveau
2021	15,45	15,90	4,22
2022	14,17	17,70	3,70
2023	14,81	16,10	2,92
2024	14,65	15,30	3,77
2025	13,65	15,30	3,62

▣ Résultat   ▣ Distribution   ▣ Report à nouveau

## 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.

Ce patrimoine immobilier est constitué, à titre principal, :

- des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ;
- des parts ou actions de sociétés telles que des sociétés dites « de personnes » (SCI par exemple), de sociétés commerciales dites « de capitaux » à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI, contrôlées par LAFFITTE PIERRE.

Il faut par ailleurs noter que LAFFITTE PIERRE a la possibilité, à titre accessoire, de détenir des parts ou actions de sociétés telles que des sociétés dites « de personnes » (SCI par exemple), de sociétés commerciales dites « de capitaux » à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI, non contrôlées dans la limite de 5 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier.

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.

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 valeur de réalisation de la SCPI (soit 186,5 M€ sur la base de la valeur de réalisation au 31 décembre 2024).

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 privilégie 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 2025, 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

### Performance énergétique

- Suivi des consommations énergétiques
- Objectifs de performance dans les contrats des exploitants

### Émissions de GES

- Suivi des émissions de GES
- Suivi des fuites de fluides frigorigènes

### Taux d'artificialisation

- Audit écologique

S

### Indicateur composite « Transport - Mobilité »

- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Installation d'emplacements sécurisés pour vélos

### Indicateur composite « Bien-être - Confort »

- Envoi d'un cahier des charges « preneur » pour l'aménagement des zones privatives
- Maintenance adaptée des systèmes d'éclairage, de protection solaire et de génie climatique

G

### Part des locataires ayant signé une annexe environnementale

- Proposée à chaque nouveau bail de plus de 1 000 m<sup>2</sup>

### Part des activités liées aux énergies fossiles

- Politique d'exclusion AEW

### Part des contrats « Property Managers » intégrant des clauses ESG

- Engagement de 100 % en fin de cycle

### Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années

- Engagement de 100 % en fin de cycle

## Scores ESG

- Score ESG au 31 décembre 2024 : **51/100**
- Score ESG au 31 décembre 2025 : **59/100**
- Score ESG cible : **62/100**

## Investissements durables : 66 % des investissements

- Actifs équipés d'équipements hydro-économes : 11 % de la totalité des investissements.

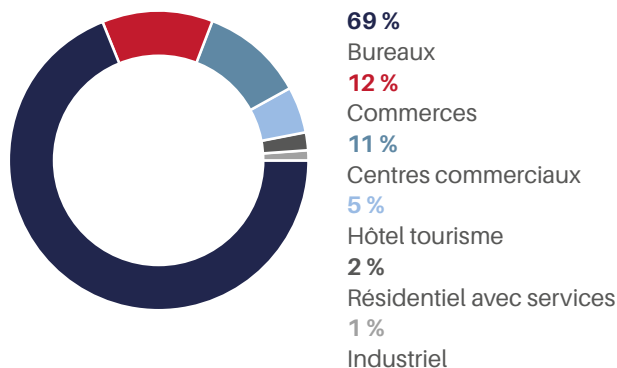
Les bâtiments disposant d'équipements hydro-économes contribuent à réduire la consommation d'eau et à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

- Actifs alignés sur les accords de Paris : 55 %.

Les bâtiments alignés sur l'accord de Paris contribuent à réduire les émissions de gaz à effet de serre.

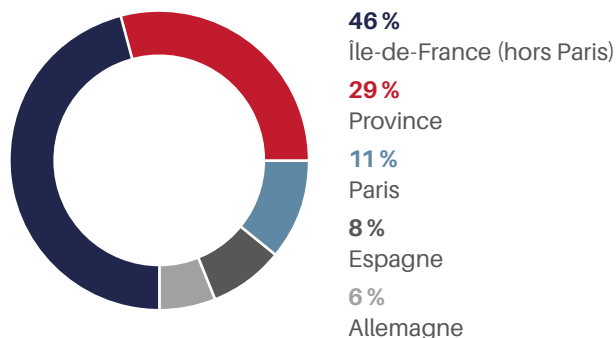
## □ Répartition du patrimoine (en % de la valeur vénale)

### Répartition économique du patrimoine



Le patrimoine de LAFFITTE PIERRE se compose au 31 décembre 2025 de 70 immeubles pour une superficie de 250 596 m<sup>2</sup>.

### Répartition géographique du patrimoine



En valeur vénale, LAFFITTE PIERRE détient des immeubles en direct (66 %) et dix immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 34 %).

## □ Évolution du patrimoine

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements directs 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	
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
2025	2,02	—	-88,95
<b>TOTAL</b>	<b>62,46</b>	<b>213,33</b>	<b>—</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 2025.

Ils concernent des actifs non stratégiques du fait notamment de leur localisation, de leur taille unitaire faible, de la détention en copropriété ou nécessitant d'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 d'un actif non stratégique.

### Toulouse (31) - 12, rue Michel Labrousse

Il s'agit d'un actif de bureaux loué de 1 596 m<sup>2</sup> acquis en 2001. L'acte de vente a été signé le 12 décembre 2025, pour un prix net vendeur de 2 020 000 M€, supérieur de 16 % au prix de revient et de 20 % à la dernière valeur d'expertise (31 décembre 2024).

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 142 791 €, soit +16 % par rapport au prix de revient comptable (1 745 909 €), après imputation d'honoraires de commercialisation de 80 800 € et d'une commission d'arbitrage de 50 500 €.

Après la distribution de plus-value opérée durant l'exercice, conformément à la décision d'Assemblée Générale de juin 2025, le solde du compte de plus-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 3 093 207 € (8 659 066 € fin 2024), soit 1,10 € par part créée.

## Investissements

Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, LAFFITTE PIERRE présentait un surinvestissement de 84 794 132 €.

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

	TOTAL AU 31/12/2024	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	1 040 679 200	—	1 040 679 200
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	8 659 066	-5 565 859	3 093 207
+ Divers	43 927 547	10 918	43 938 465
- Commissions de souscription	-111 094 796	-10 917	-111 105 713
- Achat d'immeubles	-665 859 495	-1 803 803	-667 663 298
- Titres de participations contrôlées	-446 448 593	—	-446 448 593
+ Vente d'immeubles	74 909 275	3 217 991	78 127 266
- Frais d'acquisition	-27 066 336	—	-27 066 336
- Divers <sup>(1)</sup>	-2 500 000	—	-2 500 000
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	<b>-84 794 132</b>	<b>-4 151 669</b>	<b>-88 945 801</b>

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

Compte tenu notamment de l'arbitrage réalisé en 2025, d'une collecte nette nulle, et d'une distribution de plus-value, LAFFITTE PIERRE présente à la fin de l'exercice un surinvestissement 88 945 801 €.

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 2025, le montant tiré sur le crédit est de 85 M€, contre 86 M€ à la clôture de l'exercice 2024.

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 916 509 €. Le montant de la commission de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 505 898 €.

## Dettes et autres engagements



14,72 %  
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 2025, le ratio est de 14,72 %.

Il correspond, outre le tirage de 85 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 de 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 exposée dans l'annexe aux comptes annuels.

Les actifs immobiliers détenus par les SCI ROCK FORT et WII MONTREUIL ont été valorisés selon les méthodes de 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 2025 (en €)

<b>Coût historique des terrains et des constructions locatives</b>	<b>589 536 031</b>
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	435 917 896
<b>Valeur comptable nette</b>	<b>959 742 008</b>
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	787 731 010

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	589 536 031	—	—
Provisions pour gros entretien	-651 470	—	—
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	435 917 896	—	—
Autres éléments d'actifs	-65 060 448	-63 490 568	-63 490 568
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	—	787 731 010	—
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	—	—	838 541 448
Commission de souscription théorique	—	—	85 361 514
<b>Total global</b>	<b>959 742 008</b>	<b>724 240 443</b>	<b>860 412 394</b>
Nombre de parts	2 820 105	2 820 105	2 820 105
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>340,32</b>	<b>256,81</b>	<b>305,10</b>

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2025 (295,00 €) est inférieur de 3 % à la valeur de reconstitution par part (305,10 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2025 (265,73 €) est supérieure de 4 % à la valeur de réalisation par part (256,81 €).

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

2016	445,86	430,00
2017	446,79	430,00
2018	462,54	430,00
2019	462,03	440,00
2020	441,30	450,00
2021	438,29	450,00
2022	412,34	450,00
2023	334,16	372,00
2024	313,29	295,00
2025	305,10	295,00

□ Valeur de reconstitution    □ Prix acquéreur/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.



## □ État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2025

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2025 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE HORS DROITS/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2025 PÉRIMÈTRE CONSTANT	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 PÉRIMÈTRE CONSTANT
Bureaux	382 900 915	357 780 000	-6,56	385 592 912	363 135 000	-1,47	357 780 000	361 455 000	-1,02 %
Commerces	132 889 466	120 880 788	-9,04	126 606 257	119 566 240	1,10	120 880 788	119 566 240	1,10 %
Complexes hôteliers	45 039 794	44 700 000	-0,75	48 016 136	45 720 000	-2,23	44 700 000	45 720 000	-2,23 %
Locaux d'activités	7 917 728	11 970 000	51,18	12 859 116	11 690 000	2,40	11 970 000	11 690 000	2,40 %
Résidences services seniors	20 788 128	18 490 000	-11,06	19 861 294	18 640 000	-0,80	18 490 000	18 640 000	-0,80 %
<b>Total actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>589 536 031</b>	<b>553 820 788</b>	<b>-6,06</b>	<b>592 935 715</b>	<b>558 751 240</b>	<b>-0,88</b>	<b>553 820 788</b>	<b>557 071 240</b>	<b>-0,58 %</b>
Bureaux France	236 673 104	130 361 897	-44,92	136 879 992	135 237 258	-3,61	130 361 897	135 237 258	-3,61 %
Commerces	125 375 831	51 371 449	-59,03	53 940 022	54 383 203	-5,54	51 371 449	54 383 203	-5,54 %
Bureaux Allemagne	73 868 960	52 176 876	-29,37	54 785 720	55 367 960	-5,76	52 176 876	55 367 960	-5,76 %
<b>Total im- mobilisations financières contrôlées</b>	<b>435 917 896</b>	<b>233 910 222</b>	<b>-46,34</b>	<b>245 605 733</b>	<b>244 988 421</b>	<b>-4,52</b>	<b>233 910 222</b>	<b>244 988 421</b>	<b>-4,52 %</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>1 025 453 927</b>	<b>787 731 010</b>	<b>-23,18</b>	<b>838 541 448</b>	<b>803 739 661</b>	<b>-1,99</b>	<b>787 731 010</b>	<b>802 059 661</b>	<b>-1,79 %</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 2025, 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	SCICC NANCY I	SCICC NANCY II	SCI ROCK FORT	SC 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 %)	48 500 000	41 600 000	66 000 000	12 500 000	32 970 000	80 120 000	24 400 000	70 700 000	149 700 000	115 300 000	<b>641 790 000</b>
Actif net réévalué	8 956 461	3 503 879	32 135 826	6 775 283	33 078 313	19 113 936	24 524 167	20 533 106	52 176 876	33 112 375	<b>233 910 222</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 0,6 %.

La baisse est de 1 % pour les bureaux, de 2 % pour les hôtels et de 0,8 % pour les résidences services seniors. Les commerces et les locaux d'activités enregistrent, quant à eux, des hausses respectives de 1 % et 2 %.

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

Compte tenu de la cession de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine **détenu directement et indirectement** enregistre une baisse de 2,0 % (-16,0 M€). L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 787,7 M€, en baisse de 1,8 % à périmètre constant.

Au 31 décembre 2025, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement inférieures de 23 % et de 18 % 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 monocataire) ;
- 5 actifs représentent chacun 3 % de la valeur globale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à plusieurs locataires.



- 4 % « SCI Rock Fort » 12, Rouget de l'Isle Issy-les-Moulineaux (92)
- 4 % 161-171, boulevard René Cassin Nice (06)
- 4 % 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

## □ La gestion immobilière

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 50 186 804 €, contre 53 086 882 € l'exercice précédent, en diminution de 2,9 M€ (-5 %).

Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont diminué de 1,1 M€ (-3 %). Les produits des SCI détenues ont quant à eux diminué de 13 % (-1,8 M€).

## □ Division des risques locatifs

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



Au 31 décembre 2025, LAFFITTE PIERRE compte 481 baux (512 en 2024).

Les risques locatifs sont maîtrisés puisque 465 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.

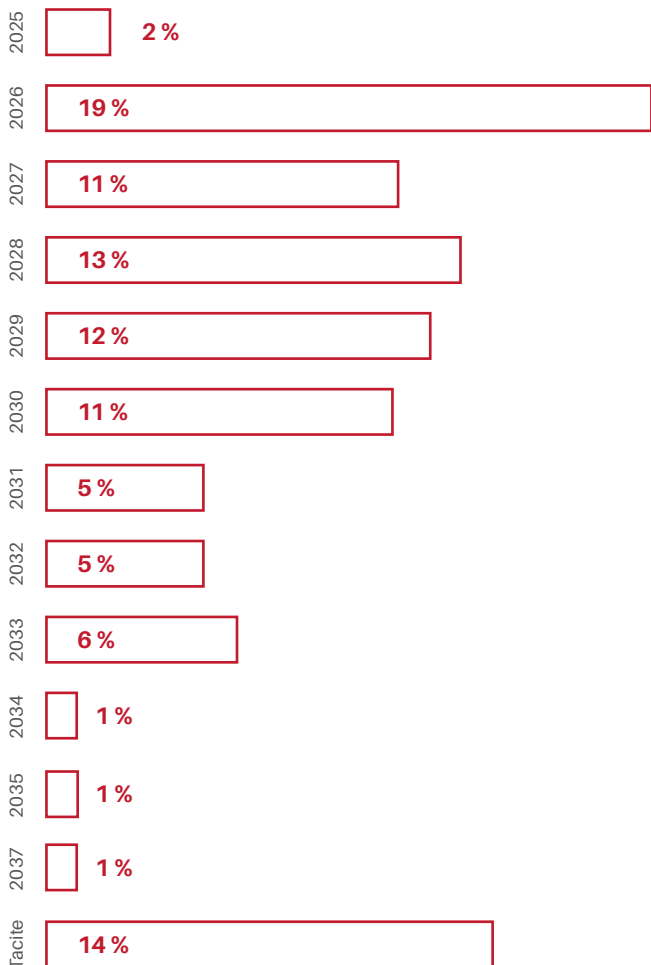
Les 10 baux les plus importants représentent globalement un tiers des loyers.

Le principal locataire représente 10 % des loyers sur un site.

### WALB : 2,9 ans

Weight Average Lease Break (WALB) : durée résiduelle moyenne des baux avant une possible résiliation.

## Pourcentage des loyers aux prochaines échéances



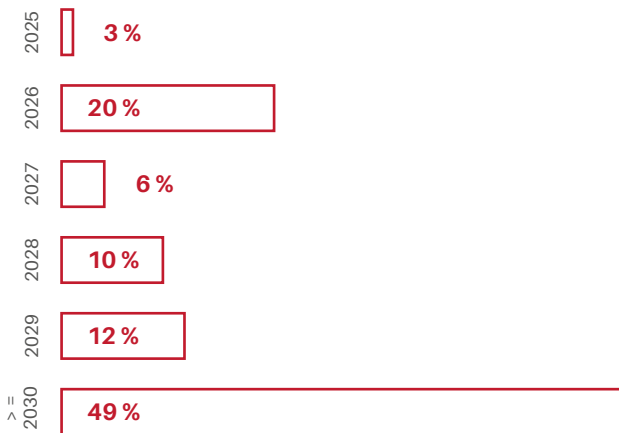
Au 31 décembre 2025 :

- 16 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 43 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2026 et 2028 ;
- 27 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2029 et 2031 ;
- 13 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2032 et au-delà.

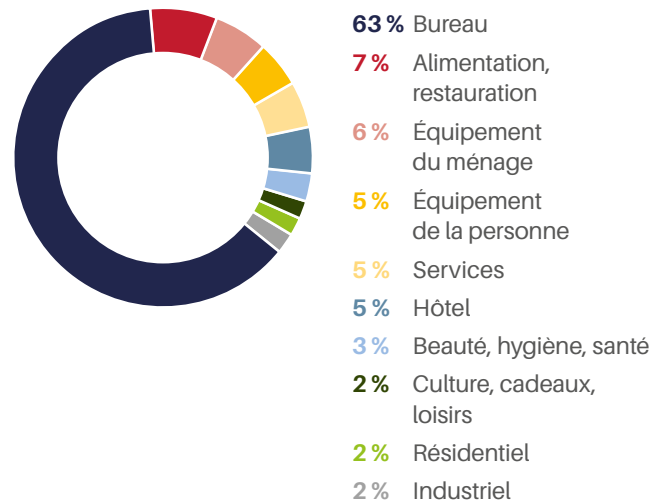
### WALT : 4,7 ans

Weight Average Lease Term (WALT) : durée moyenne restante des baux, sans tenir compte de la possibilité de rupture anticipée.

## Pourcentage des loyers en fonction de la fin du bail



## 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 84,41 % pour le quatrième trimestre 2025, en diminution par rapport au quatrième trimestre 2024 (88,38 %).

Le taux d'occupation financier moyen 2025 ressort à 86,61 %, en augmentation par rapport à 2024 (88,37 %).

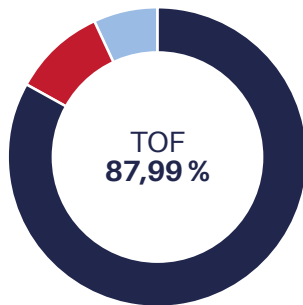
Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit également en diminution à la fin de l'exercice, à 81,24 %, contre 87,12 % en début d'année.

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 83,65 % (86,11 % en 2024).

Le taux d'encaissement des loyers 2025, calculé fin janvier 2026, avoisine 95 % en moyenne. Ce taux est calculé à une date d'arrêtée 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 redevances de charges qui les impactent ponctuellement.

## Décomposition des taux d'occupation financiers

1<sup>er</sup> trimestre 2025

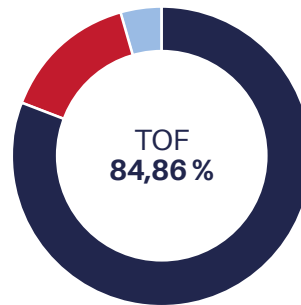


**85,06 %**  
Locaux occupés

**12,01 %**  
Locaux vacants en recherche de locataire

**2,93 %**  
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

3<sup>e</sup> trimestre 2025

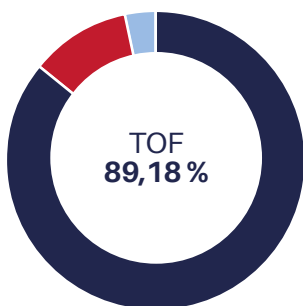


**81,50 %**  
Locaux occupés

**15,14 %**  
Locaux vacants en recherche de locataire

**3,36 %**  
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

2<sup>e</sup> trimestre 2025

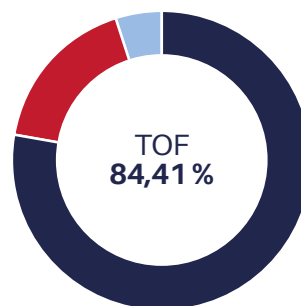


**86,05 %**  
Locaux occupés

**10,82 %**  
Locaux vacants en recherche de locataire

**3,13 %**  
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

4<sup>e</sup> trimestre 2025

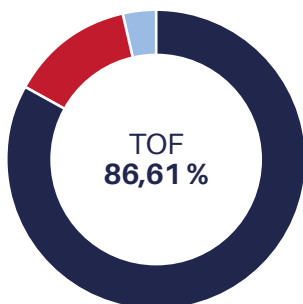


**80,12 %**  
Locaux occupés

**15,59 %**  
Locaux vacants en recherche de locataire

**4,29 %**  
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

## Décomposition du TOF de l'année 2025



**83,18 %**  
Locaux occupés

**13,39 %**  
Locaux vacants en recherche de locataire

**3,43 %**  
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

## Évolution des taux d'occupation financiers<sup>(1)</sup> 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 250 596 m<sup>2</sup>, contre 252 562 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2024 (-0,8 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a néanmoins augmenté de 13 %.

L'activité locative de l'année 2025 fait ressortir un solde négatif de 14 773 m<sup>2</sup> entre les libérations (25 146 m<sup>2</sup>) et les relocations (10 373 m<sup>2</sup>).

Ce sont près de 17 300 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 10 373 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 5 309 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 1 596 m<sup>2</sup> de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, 78 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 25 146 m<sup>2</sup> pour un total de loyers de 7,4 M€. Les libérations sont concentrées en loyers pour près de 45 % sur cinq immeubles de bureaux à La Défense, à Montrouge, à Issy-les-Moulineaux, à Paris et à Marseille.

Parallèlement, 50 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 10 373 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 2,68 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers pour près de 40 % sur trois immeubles de bureaux à Issy-les-Moulineaux, à Montrouge et à Levallois-Perret.

Par ailleurs, 19 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 5 309 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 1,88 M€.

Les renouvellements sont concentrés en loyers pour 73 % sur deux immeubles de bureaux à La Défense et à Montrouge.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2025 s'établissent à 47 009 m<sup>2</sup>, en diminution de 12 % par rapport à l'année précédente (32 535 m<sup>2</sup>).

Elles représentent une valeur locative de marché de 11 M€, contre 7,93 M€ en 2024 et en 2023.

Ces surfaces sont concentrées sur six lignes qui représentent près de 65 % de la vacance : les immeubles de bureaux à Colomiers (4 125 m<sup>2</sup>), La Défense (3 034 m<sup>2</sup> et 2 595 m<sup>2</sup>), Marseille (3 010 m<sup>2</sup>), Cachan (2 376 m<sup>2</sup>) et Bordeaux (2 226 m<sup>2</sup>).

### □ Travaux

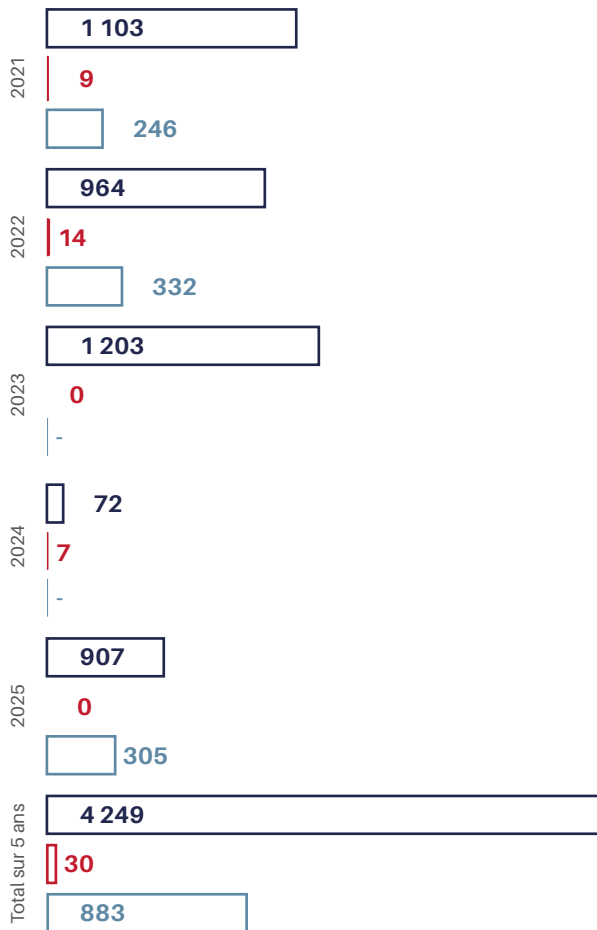
Au cours de l'année 2025, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant de 907 k€. Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant 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 907 483 € en 2025 (72 329 € en 2024). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 850 k€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien a été passée pour un montant de 304 748 € (0 € en 2024). Une reprise sur provision a également été passée pour 4 500 €. La provision représente au 31 décembre 2025 un montant total de 651 470 €, 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 6 k€.

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



■ Travaux d'entretien    ■ Travaux pour gros entretien  
■ Provisions pour gros entretien

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 2025 ressort à 5,861 M€ (1,324 M€ en 2024).

Les principaux travaux immobilisables engagés concernent :

- Paris - rue Alexandre Parodi : travaux de curage et de mise en place du système de chauffage/ventilation/climatisation, et travaux de restructuration pour 1 754 000 € ;
- Nancy, centre commercial Saint Sébastien : fusion de cellules pour 1 012 400 € ;
- Asnières - Quai Dervaux : remplacement du système de chauffage/ventilation/climatisation pour 1 000 000 € ;
- Montrouge - 55, Aristide Briand : remplacement du système de chauffage/ventilation/climatisation pour 999 200 € ;
- Massy - Le Gaïa : reprises d'étanchéités pour 234 100 € ;
- Vistahermosa - Espagne : imperméabilisation de la toiture pour 180 100 €.

## □ Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 1 652 912 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 1 395 604 €, les pertes sur créances irrécouvrables s'élevant à 279 411 €, le solde net de l'exercice 2025 est une charge de 257 309 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2025 s'élève à 5 358 280 €.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 1,39 % des loyers facturés (2,72 % au 31 décembre 2024 et 3,59 % au 31 décembre 2023).

Les principaux contentieux, qui concernent 11 locataires, représentent 2,54 M€.



# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'année s'élève à 38 478 960 € en diminution de 6,8 % (-2,83 M€) par rapport à l'exercice précédent.

Les loyers sur les immeubles détenus en direct sont en recul de 1,1 M€. Les dividendes des participations contrôlées ont également diminué de 1,8 M€ (-13 %).

Le résultat de l'activité immobilière est ainsi en baisse de 8 % (-4 M€).

Parallèlement, dans un contexte de resserrement des taux de placement sécurisé, toujours positifs mais en phase de stabilisation, les revenus tirés des placements se réduisent de 314 k€. Néanmoins, la charge des intérêts d'emprunt se réduit de 946 k€.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été maintenu à 3,45 € pour les quatre trimestres (identique aux trimestres 2024).

Par ailleurs, au titre du premier trimestre 2025 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 2025, 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 (15,30 € en 2024, intégrant également une distribution de plus-value de 1,50 €).

Les impôts payés par la SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale de 947 328 € au titre des impôts sur les revenus fonciers étrangers (Allemagne et Espagne).

Le dividende brut retraité de ces impôts est donc de 15,64 € par part.

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

Le report à nouveau a donc été sollicité pour un montant de 0,15 € par part (1 % du revenu courant distribué), soit au total 437 031 €.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 20 juin 2025, afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux, un prélèvement de 3,77 € 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 2025, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 10 203 186 €, soit 3,62 € par part.

Il représente à cette date une réserve de 3,1 mois de distribution courante (3,3 mois à la fin de l'année 2024) qui permet à LAFFITTE PIERRE, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

## Composition du taux de distribution

Taux de distribution 5,30 %



- Distribution de résultat courant
- Distribution de plus-value
- Impôts acquittés pour le compte de l'associé
- Distribution de report à nouveau

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 2025 de LAFFITTE PIERRE s'établit à 5,30 % (4,27 % en 2024).

Il est nettement supérieur aux taux nationaux calculés pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (4,6 %) et pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (4,9 %).

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. Les associés ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

## □ Composition de la performance globale annuelle (PGA)

Performance globale annuelle 5,30 %

5,30 %

0,0 %

□ Taux de distribution □ Variation du prix de souscription sur l'exercice

La performance globale annuelle de l'exercice se détermine par la somme :

- d'une part, du taux de distribution de l'exercice ;
- et d'autre part, de la variation du prix de souscription de la part entre le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1 et le 1<sup>er</sup> janvier de l'année N (dans le cas présent entre le 1<sup>er</sup> janvier 2026 et le 1<sup>er</sup> janvier 2025).

À prix de souscription inchangé, la performance globale annuelle 2025 de LAFFITTE PIERRE s'établit ainsi à 5,30 %. Elle est également nettement supérieure aux taux nationaux calculés pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (-0,3 %) et pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (1,5 %).

À noter que le rendement global immobilier, qui s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation, s'établit à 2,36 %. Il est rappelé qu'il mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète donc pas directement la performance effectivement perçue par l'associé en cas de vente de ses parts.

## □ Le taux de rendement interne (TRI)

Sur une plus longue période, les taux de rendement interne (TRI) de LAFFITTE PIERRE, s'établissent à 0,56 % sur dix ans, 2,51 % sur quinze ans et 5,75 % sur 20 ans. Ce calcul intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2025 sur la base de la valeur de retrait.

## 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
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
2024	372,00	15,30	15,87	356,06	4,27 %	3,77
<b>2025</b>	<b>295,00</b>	<b>15,30</b>	<b>15,64</b>	<b>295,00</b>	<b>5,30 %</b>	<b>3,62</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 2025, 373 parts ont été souscrites par 12 associés, soit une collecte brute de 110 035 € (380 979 € pour l'exercice précédent).

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette est nulle (0 € en 2024).

Au 31 décembre 2025, 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 22 565 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 37 000 € (125 parts) au prix de souscription en vigueur.

Au 31 décembre 2025, 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 %.

Le prix de souscription d'une part, à 295 €, n'a pas été modifié durant l'exercice.

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 31/12/2021	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
Au 31/12/2024	Société ouverte	2 820 105	648 624 150	1 073 785 908
<b>Au 31/12/2025</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'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 <sup>(2)</sup>
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
2024	648 624 150	0	2 820 105	22 411	37 797	295,00
<b>2025</b>	<b>648 624 150</b>	<b>0</b>	<b>2 820 105</b>	<b>22 565</b>	<b>0</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 2025, 373 parts détenues par 8 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 110 035 € en valeur de souscription.

Au 31 décembre 2025, 187 837 parts sont en attente de retrait. Elles représentent 55,4 M€ en valeur de souscription, à comparer à une capitalisation de la SCPI de 832 M€.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 472 parts ont été échangées (2 transactions) pour un montant total hors droits de 117 286 €.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1<sup>er</sup> janvier 2025, de 0,01 % (0,04 % en 2024).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation est de 0,03 % (0,04 % à fin 2024).

## L'évolution des conditions de cessions

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
2021	126 376	4,83 %	—	22 704
2022	55 115	2,09 %	—	23 399
2023	65 409	2,40 %	101 904	32 304
2024	1 193	0,04 %	164 761	29 915
<b>2025</b>	<b>845</b>	<b>0,03 %</b>	<b>187 837</b>	<b>27 943</b>





# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2025 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Valeurs bilantielles 31/12/2025	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2025	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2024
<b>Placements immobiliers</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	585 919 401	553 820 788	587 076 208	558 751 240
Immobilisations en cours	3 616 629	—	3 874 011	—
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Gros entretien	-651 470	—	-351 222	—
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	435 917 896	233 910 222	435 917 896	244 988 421
<b>Total I : Placements immobiliers</b>	<b>1 024 802 457</b>	<b>787 731 010</b>	<b>1 026 516 893</b>	<b>803 739 661</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	13 030 697	13 030 697	13 030 697	13 030 697
<b>Total II : Immobilisations financières</b>	<b>13 030 697</b>	<b>13 030 697</b>	<b>13 030 697</b>	<b>13 030 697</b>
<b>Actifs d'exploitation</b>				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	12 528 574	12 528 574	10 142 125	10 142 125
Autres créances	34 543 345	34 543 345	44 342 763	44 342 763
Provisions pour dépréciation des créances	-5 358 280	-5 358 280	-5 100 971	-5 100 971
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	5 780 410	5 785 362	5 642 051	5 648 025
Autres disponibilités	17 569 606	17 569 606	14 102 322	14 102 322
<b>Total III</b>	<b>65 063 656</b>	<b>65 068 608</b>	<b>69 128 290</b>	<b>69 134 264</b>
<b>Passifs d'exploitation</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	-1 735 765	-1 735 765	-881 830	-881 830
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-93 281 505	-93 281 505	-94 618 667	-94 618 667
Dettes d'exploitation	-23 277 283	-23 277 283	-26 673 389	-26 673 389
Dettes diverses	-25 316 822	-25 316 822	-21 620 840	-21 620 840
<b>Total IV</b>	<b>-143 611 375</b>	<b>-143 611 375</b>	<b>-143 794 726</b>	<b>-143 794 726</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	39 891	39 891	55 333	55 333
Produits constatés d'avance	0	0	-43 073	-43 073
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	416 683	1 981 612	851 483	4 031 397
<b>Total V</b>	<b>456 574</b>	<b>2 021 503</b>	<b>863 743</b>	<b>4 043 656</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>959 742 008</b>	<b>—</b>	<b>965 744 897</b>	<b>—</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>(2)</sup></b>	<b>—</b>	<b>724 240 443</b>	<b>—</b>	<b>746 153 551</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 2025 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2024	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2025
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	648 624 150	—	0	648 624 150
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	425 161 758	—	0	425 161 758
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-127 340 294	—	1	-127 340 293
<b>Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	<b>8 659 066</b>	<b>—</b>	<b>-5 565 859</b>	<b>3 093 207</b>
<b>Report à nouveau</b>	<b>8 245 587</b>	<b>2 394 630</b>	<b>0</b>	<b>10 640 217</b>
Résultat de l'exercice	41 308 460	-41 308 460	38 478 960	38 478 960
Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup>	-38 913 830	38 913 830	-38 915 991	-38 915 991
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>965 744 897</b>	<b>0</b>	<b>-6 002 889</b>	<b>959 742 008</b>

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2026.

## Le compte de résultat au 31 décembre 2025 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
	31/12/2025	31/12/2024
<b>Produits immobiliers</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	38 616 263	39 759 392
Charges facturées	9 148 813	7 524 777
Produit des participations contrôlées	11 570 541	13 327 490
Produits annexes	21 318	31 631
Reprises de provisions pour gros entretien	4 500	320 800
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 395 604	660 190
<b>Total I : Produits immobiliers</b>	<b>60 757 040</b>	<b>61 624 279</b>
<b>Charges immobilières</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-9 148 813	-7 524 777
Travaux de gros entretien	0	-6 900
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-907 483	-72 329
Dotations aux provisions pour gros entretien	-304 748	0
Autres charges immobilières	-3 775 079	-3 354 287
Dépréciation des créances douteuses	-1 652 912	-1 731 690
<b>Total II : Charges immobilières</b>	<b>-15 789 036</b>	<b>-12 689 982</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>44 968 003</b>	<b>48 934 297</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	168 000	3 607
Transferts de charges d'exploitation	0	1 310 833
<b>Total I : Produits d'exploitation</b>	<b>168 000</b>	<b>1 314 439</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la Société de gestion	-3 586 464	-5 003 878
Charges d'exploitation de la société	-1 473 082	-2 049 032
Diverses charges d'exploitation	-43 001	-43 005
Dotations aux provisions d'exploitation	-1 021 935	-680 476
<b>Total II : Charges d'exploitation</b>	<b>-6 124 483</b>	<b>-7 776 391</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-5 956 483</b>	<b>-6 461 951</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits d'intérêts des comptes courants	208 597	209 240
Autres produits financiers	681 904	995 432
<b>Total I : Produits financiers</b>	<b>890 501</b>	<b>1 204 673</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-987 607	-1 933 758
Autres charges financières	-434 800	-434 800
<b>Total II : Charges financières</b>	<b>-1 422 407</b>	<b>-2 368 558</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>-531 906</b>	<b>-1 163 885</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	-655	0
<b>Total II : Charges exceptionnelles</b>	<b>-655</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>-655</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>38 478 960</b>	<b>41 308 460</b>

# □ L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

## □ Préambule

Les comptes annuels de la SCPI sont établis conformément aux règles et principes comptables généralement admis en France.

À compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC n° 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025.

Seules sont exprimées les informations significatives.

## □ Changement de méthodes comptables

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 en ce qui concerne les principes comptables applicables portent sur :

- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de comptes applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31 décembre 2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Ci-après, un tableau mentionnant les impacts du changement de réglementation précisant les postes concernés du compte de résultat :

## Changement de réglementation comptable

	31/12/2025 PUBLIÉE	31/12/2025 PROFORMA	31/12/2024
Transfert de charges sur frais d'augmentation de capital	—	10 916,57	37 796,91
Commissions de la Société de gestion (commission de souscription)	—	10 916,57	37 796,91
Transfert de charges sur frais d'acquisition	—	—	-19 980,00
Charges d'exploitation de la Société de gestion (frais sur acquisition)	—	—	-19 980,00
Transfert de charges sur frais de cession	—	131 300,00	1 293 015,60
Charges d'exploitation de la Société de gestion (frais d'agence sur ventes)	—	—	344 250,00
Charges d'exploitation de la Société de gestion (frais sur cession immobilière)	—	80 800,00	433,27
Commissions de la Société de gestion (commission d'arbitrage)	—	50 500,00	948 333,33

## □ Informations générales

Au cours de l'exercice, les autres 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 + frais et accessoires. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

En application des dispositions du règlement ANC n° 2016-03, les commissions versées directement par la SCPI dans le cadre des transactions immobilières réalisées sont enregistrées comme un élément du coût d'acquisition de l'immeuble.

## □ Faits significatifs

Au cours de l'exercice 2025, une cession d'actif a été réalisée :

- un actif situé à Toulouse cédé pour un prix de vente de 2 020 k€ et ayant généré une plus-value brute de 274 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 110 k€ (prime d'émission incluse) pour 110 k€ de retraits. Ces souscriptions ont généré une commission de souscription acquise à la Société de gestion 11,9 % TTC, au taux de TVA en vigueur, soit 10 917 € HT, constatés dans les comptes de l'exercice 2025.

## □ 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.

### 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

### État du patrimoine au 31 décembre 2025

#### 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 participations

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

#### Créances

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer, sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non-recouvrement à partir du montant 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'assignation 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.

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 a été ramenée à 100 M€ en 2025.

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 2025 s'élève à 416 683 €.

### 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 2025 versé début 2026.

### 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 3,77 € par part nette souscrite en 2025 afin de permettre le maintien du niveau de report à nouveau unitaire existant au 31 décembre 2024 (résolution 3 de l'AG du 20 juin 2025).

**Plus et moins-values sur cessions d'immeubles locatifs et de participations :** conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cessions 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 :

$$(VI \times VB)$$

$$(VE)$$

- 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 placement 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 8 897,92 € sur l'exercice 2025.

### 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 2025 (en €)

SITUATIONS ET MOUVEMENTS	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	574 332 770	0	1 745 909	572 586 860
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	12 743 438	2 081 585	1 492 482	13 332 541
Immobilisations en cours	3 874 011	5 208 973	5 466 355	3 616 629
<b>TOTAL</b>	<b>590 950 219</b>	<b>7 290 558</b>	<b>8 704 747</b>	<b>589 536 031</b>

### Actifs immobilisés au 31 décembre 2025 (en €)

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

### Ventilation des immeubles en cours 2025 (en €)

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2025	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2025
Immobilisations en cours de construction	3 874 011	5 208 973	5 466 355	3 616 629
<b>TOTAL</b>	<b>3 874 011</b>	<b>5 208 973</b>	<b>5 466 355</b>	<b>3 616 629</b>

### Immobilisations financières contrôlées - clôture au 31 décembre 2025 (en €)

	31/12/2025		31/12/2024	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	417 070 939	274 043 862	417 070 939	285 888 239
Dettes	—	—	—	—
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	18 846 957	-40 133 639	18 846 957	-40 899 819
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>435 917 896</b>	<b>233 910 222</b>	<b>435 917 896</b>	<b>244 988 421</b>

LAFFITTE PIERRE détient 1 081 115 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	SCICC NANCY I	SCICC NANCY II	SCI ROCK FORT	SCTOUR 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>
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	<b>435 917 896</b>
Compte courant	10 286 730	143 966	1 600 000	1 000 000	—	—	—	—	—	—	<b>13 030 697</b>
Droits d'enregistrement	—	—	1 971 683	19 644	1 947 640	1 520 050	820 221	—	—	—	<b>6 279 238</b>
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	<b>455 230 856</b>
Actif net réévalué	8 956 461	3 503 879	32 135 826	6 775 283	33 078 313	19 113 936	24 524 167	20 533 106	52 176 876	33 112 375	<b>233 910 222</b>



## Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2025

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 <sup>(1)</sup>	SURFACE EN M <sup>2</sup>
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	35, rue Camilles 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-sous-Bois	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 d'Alsace Lorraine	PR	541
Toulouse	31100	12, rue Michel Labrousse - Bât. 7	PR	—
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>111 042</b>

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

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
2017	11 720 000	172 720	11 892 720	11 898 067
2001	5 945 512	2 916 040	8 861 552	8 861 552
2001	3 048 980	634 168	3 683 149	4 050 332
2001	3 231 919	921 357	4 153 276	3 322 380
2002	4 324 500	287 567	4 612 067	4 612 067
2005	3 125 000	223 325	3 348 325	3 348 325
2010	13 900 000	9 580	13 909 580	13 900 000
2019	75 067 291	23 785	75 091 076	75 098 921
2011	19 700 000	496 515	20 196 515	20 179 449
2012	20 506 000	49 778	20 555 778	20 537 843
2016	9 231 007	611 791	9 842 798	9 656 201
2001	3 014 679	—	3 014 679	3 014 679
2002	5 472 208	107 339	5 579 547	5 492 854
2007	3 830 000	—	3 830 000	3 830 000
2001	5 239 547	1 176 386	6 415 933	7 502 659
2011	14 335 000	—	14 335 000	14 335 000
2010	18 590 000	609 914	19 199 914	18 640 918
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	261 714	2 159 704	2 444 226
2001	1 295 817	74 990	1 370 807	1 370 807
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	145 863	32 759 098	32 745 098
2001	655 531	—	655 531	655 531
2001	2 942 266	1 770 325	4 712 591	4 712 591
2001	1 299 196	258 211	1 557 408	1 370 913
2001	1 474 369	48 386	1 522 755	1 522 755
2001	800 357	—	800 357	879 789
2013	9 200 000	—	9 200 000	9 200 000
VENDU LE 12 DÉCEMBRE 2025	—	—	—	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	15 054 912
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	873 604	13 593 806	13 280 951
2007	4 778 143	160 905	4 939 048	4 977 424
2008	7 000 000	464 500	7 464 500	7 464 500
	<b>368 464 110</b>	<b>14 436 806</b>	<b>382 900 915</b>	<b>384 295 143</b>

ADRESSES			ZONE GÉOGRAPHIQUE <sup>(1)</sup>	SURFACE 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	2 424
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 Futuras Retail Park	Espagne	17 979
Alicante (Espagne)	03015	Vistahermosa Retail Park	Espagne	16 584
<b>TOTAL COMMERCES</b>				<b>50 945</b>
Aix-en-Provence	13100	Route de Galice	PR	3 054
Morzine	74110	Lav 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'ACTIVITÉ</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>191 272</b>

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

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
2014	8 000 000	—	8 000 000	8 000 000
2015	12 700 000	1 800	12 701 800	12 700 000
2001	2 225 756	1 800	2 227 556	2 225 756
2012	5 500 000	—	5 500 000	5 500 000
2007	17 000 000	19 079	17 019 079	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>194 672</b>	<b>132 889 466</b>	<b>132 883 279</b>
2016	9 209 740	180 530	9 390 270	9 378 534
2001	9 914 103	3 035 421	12 949 524	12 949 224
2016	22 700 000	—	22 700 000	22 700 000
	<b>41 823 843</b>	<b>3 215 951</b>	<b>45 039 794</b>	<b>45 027 758</b>
2001	2 942 266	310 695	3 252 961	3 265 371
2005	2 831 359	323 998	3 155 357	3 169 721
2006	1 498 000	11 410	1 509 410	1 520 820
	<b>7 271 625</b>	<b>646 103</b>	<b>7 917 728</b>	<b>7 955 912</b>
2017	20 788 128	—	20 788 128	20 788 128
	<b>20 788 128</b>	<b>—</b>	<b>20 788 128</b>	<b>20 788 128</b>
	—	—	—	—
	<b>571 042 499</b>	<b>18 493 532</b>	<b>589 536 031</b>	<b>590 950 220</b>

## État des créances et des dettes au 31 décembre 2025 (en €)

CRÉANCES	31/12/2025	31/12/2024	DETTES	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	8 208 202	6 728 332	Emprunt	85 000 000	86 000 000
Créances locataires - Factures à établir	4 320 372	3 413 793	Intérêts courus sur emprunt	336 123	470 967
			Dépôts reçus	7 945 382	8 147 700
<b>Locataires et comptes rattachés</b>	<b>12 528 574</b>	<b>10 142 125</b>	<b>Dettes financières</b>	<b>93 281 505</b>	<b>94 618 667</b>
Créances fiscales	2 230 354	2 252 108	Locataires créditeurs	1 434 980	660 254
Fournisseurs débiteurs	1 461 922	2 153 961	Provisions charges locatives	13 101 707	15 161 590
Syndics	22 766 369	24 655 359	Fournisseurs	7 437 549	9 030 854
Autres débiteurs	8 084 701	15 281 336	Dettes fiscales	1 303 046	1 820 692
<b>Autres créances</b>	<b>34 543 345</b>	<b>44 342 763</b>	<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>23 277 283</b>	<b>26 673 389</b>
Provisions pour locataires douteux	-5 358 280	-5 100 971	Autres dettes d'exploitation	8 934 767	5 731 751
			Associés	16 382 055	15 889 089
<b>Provisions pour dépréciation des créances</b>	<b>-5 358 280</b>	<b>-5 100 971</b>	<b>Dettes diverses</b>	<b>25 316 822</b>	<b>21 620 840</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>41 713 640</b>	<b>49 383 917</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>141 875 610</b>	<b>142 912 896</b>

## État des provisions au 31 décembre 2025 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2024	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2025
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
Gros entretien	351 222	304 748	4 500	0	651 470
Risques et charges	881 830	1 021 935	168 000	0	1 735 765
Créances douteuses	5 100 971	1 652 912	1 116 193	279 411	5 358 280
<b>TOTAL</b>	<b>6 334 023</b>	<b>2 979 596</b>	<b>1 288 693</b>	<b>279 411</b>	<b>7 745 515</b>

## Provision pour gros entretien au 31 décembre 2025 (en €)

MONTANT PROVISION 01/01/2025	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 2025
	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/2025	
351 222	0	304 748	—	4 500	651 470
	304 748		4 500		

	MONTANT PROVISION 01/01/2025	MONTANT PROVISION 31/12/2025
Dépenses prévisionnelles sur 2025	4 020	0
Dépenses prévisionnelles sur 2026	126 400	102 870
Dépenses prévisionnelles sur 2027	208 200	370 400
Dépenses prévisionnelles sur 2028	2 000	178 200
Dépenses prévisionnelles sur 2029	10 602	—
<b>TOTAL</b>	<b>351 222</b>	<b>651 470</b>

## Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2025 (en €)

<b>CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Impôts et taxes non récupérables	974 174	878 748
Travaux - Remise en état	907 483	72 329
Charges non récupérables	2 521 493	2 475 540
Pertes sur créances irrécouvrables	279 411	—
Dotations pour créances douteuses	1 652 912	1 731 690
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>6 335 475</b>	<b>5 158 306</b>

<b>CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Impôts et taxes diverses	3 078 453	2 947 358
Charges immobilières refacturables	5 949 327	4 451 689
Autres charges refacturables	121 033	125 730
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>9 148 813</b>	<b>7 524 777</b>

<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Honoraires des Commissaires aux comptes	36 301	38 950
Honoraires du Dépositaire	35 639	36 232
Frais d'acquisition des immeubles	—	(19 980)
Frais de cession des immeubles	—	344 682
Autres frais	348 914	730 238
Contribution économique territoriale	104 900	106 205
Impôt sur les revenus allemands	233 864	164 760
Impôt sur les revenus espagnols	713 464	647 945
<b>TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS</b>	<b>1 473 082</b>	<b>2 049 032</b>

<b>DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Indemnisation du Conseil de surveillance	43 000	43 000
Charges diverses	1	5
<b>TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>43 001</b>	<b>43 005</b>

<b>COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Commissions gestion immobilière	3 530 473	3 931 681
Commissions gestion administrative	55 992	86 066
Commissions sur arbitrages	—	948 333
Commissions de souscription	0	37 797
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>3 586 464</b>	<b>5 003 878</b>

## Décomposition des emprunts - clôture au 31 décembre 2025 (en €)

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	[1-5 ANS]	> 5 ANS	TOTAL
Emprunt à taux variable	85 000 000	—	—	85 000 000
Emprunts amortissables	—	—	—	—
Emprunts « in fine »	85 000 000	—	—	85 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>85 000 000</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>85 000 000</b>

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Autres emprunts	85 000 000	86 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>85 000 000</b>	<b>86 000 000</b>

## Financement 2025 (en €)

AU 31/12/2025, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIV :	EXERCICE 2025
Montant de la dette totale	100 000 000
Montant tiré au 31/12/2025	85 000 000
Intérêts sur tirage	916 509
Commissions de non-utilisation	71 098
Étalement du CAP	434 800
Intérêts Swap	0
Facilité de caisse	0
Ratio LTV < 20 %	Respecté
Ratio ICR > 200 %	Respecté

## Engagements hors bilan 2025 (en €)

ENGAGEMENTS REÇUS	31/12/2025	31/12/2024
Emprunt non utilisé	15 000 000	34 000 000
Facilité de caisse	—	20 000 000
Prime de CAP	1 981 612	4 031 397

GARANTIES DONNÉES	31/12/2025	31/12/2024
Promesse d'affectation hypothécaire sur emprunt	137 180 000	141 760 000

GARANTIES REÇUES	31/12/2025	31/12/2024
Garantie à première demande	378 251	0

AVAL, CAUTIONS	31/12/2025	31/12/2024
Cautions reçues des locataires	3 884 121	4 187 050

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

Résultats financiers par part (en €)

	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS	2025	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>Revenus</b>										
Recettes locatives brutes	18,70	87,20 %	17,65	86,84 %	17,86	84,35 %	18,84	95,48 %	17,80	98,25 %
Produits financiers avant P.L.	0,08	0,37 %	0,16	0,77 %	0,40	1,90 %	0,43	2,17 %	0,32	1,75 %
Produits divers	2,67	12,44 %	2,52	12,38 %	2,92	13,79 %	0,46	2,35 %	0,00	0,00 %
<b>Total</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>18,12</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges</b>										
Commissions de gestion	3,98	18,54 %	3,68	18,10 %	3,63	17,13 %	1,77	8,99 %	1,27	7,02 %
Autres frais de gestion	1,51	7,04 %	0,95	4,68 %	1,52	7,18 %	1,58	8,02 %	1,04	5,75 %
Entretien du patrimoine	0,43	2,02 %	0,37	1,81 %	0,43	2,04 %	0,03	0,14 %	0,32	1,77 %
Charges locatives non récupérables	0,64	2,98 %	1,06	5,22 %	0,53	2,50 %	1,19	6,03 %	1,34	7,39 %
<b>Sous-total charges externes</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>3,97</b>	<b>21,93 %</b>
<b>Provisions nettes</b>										
Pour travaux	-0,03	-0,15 %	0,12	0,57 %	-0,23	-1,06 %	-0,11	-0,57 %	0,11	0,59 %
Autres	-0,53	-2,48 %	-0,02	-0,08 %	0,49	2,31 %	0,62	3,14 %	0,39	2,17 %
<b>Sous-total charges internes</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>0,50</b>	<b>2,76 %</b>
<b>Total des charges</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>4,47</b>	<b>24,69 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</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>	<b>13,65</b>	<b>75,31 %</b>
Variation du report à nouveau	1,06	4,96 %	-0,53	-2,61 %	-0,79	-3,71 %	0,85	4,31 %	-0,15	-0,85 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	14,39	67,09 %	14,70	72,33 %	15,60	73,65 %	13,80	69,94 %	13,80	76,16 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	14,39	67,09 %	14,70	72,33 %	15,60	73,65 %	13,80	69,94 %	13,72	75,72 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, 2 561 949 parts pour 2021, 2 656 824 parts pour 2022, 2 771 442 parts pour 2023, 2 819 843 parts pour 2024 et 2 819 999 parts pour 2025.

# TRANSPARISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS INDIRECTEMENT

## Actifs immobiliers détenus

TYPED'ACTIFS	COMMERCE	BUREAUX	INDUSTRIEL	RÉSIDENTIEL	SANTÉ	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m <sup>2</sup> (pondérée par le % de détention)	57 637	170 405	5 012	17 542	—	250 596
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	241 348 639	717 845 646	7 924 807	65 813 411	—	1 032 932 502
Valeurs estimées du patrimoine	182 655 348	576 954 901	11 970 000	63 190 000	—	834 770 250

## Financement mis en place

	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	—	40 000 000	40 000 000
Emprunts affectés à l'exploitation	—	—	—
Lignes de crédits	85 000 000	—	85 000 000
Découverts bancaires	—	—	—

## Résultats retenus en pourcentage de détention

	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
<b>Composants du résultat immobilier</b>			
Loyers	38 637 579	17 114 528	55 752 106
Charges non récupérables	-3 353 259	-1 461 244	-4 814 503
Travaux non récupérables et gros entretien	-1 207 731	-317 766	-1 525 498
Impact des douteux	-1 464 217	199 735	-1 264 481
<b>Composants du résultat d'exploitation</b>			
Commission de la SGP	-3 647 881	-1 430 832	-5 078 713
Autres charges d'exploitation	-1 523 512	-342 020	-1 865 532
<b>Composants du résultat financier</b>			
Intérêts des emprunts	-531 906	-600 705	-1 132 611
Autres charges financières	—	-206 964	-206 964
Produits financiers	—	246 138	246 138
<b>Composants du résultat exceptionnel</b>			
Résultat exceptionnel	-655	—	-655

## 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 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 2025 versées à l'ensemble des collaborateurs : 25 377 953 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2025 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs (hors MAD) : 5 674 608 €.

L'effectif total en 2025 (CDI et CDD) était de 335 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 2025, à 39 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2025 (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 : 6 492 826 € ;
- autres personnels identifiés : 1 367 245 €.

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.

<b>LEVIER SELON MÉTHODE BRUTE</b>	=	136 %
<b>LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT</b>	=	129 %

## □ 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 EXPERTISES  
Responsabilité à hauteur de 1,5 M€



# SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR) /

## TAXONOMIE - INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÉGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852

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 ?

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

**La taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.



Oui



Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif environnemental** : \_\_\_ %



dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE



dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE



Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif social** : \_\_\_ %



Non



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 **66,2 %** d'investissements durables



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



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



ayant un objectif social



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 on 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'économie 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 2025, 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 ont été 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 2025 pour dépasser celle de la note seuil. La mise en place des plans d'action a fait augmenter la note moyenne initiale de 16,90 points depuis janvier 2023.

- **Maintien a 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 2025. En effet, la mise en place des plans d'action a fait augmenter la note moyenne initiale de 13,32 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 ?**

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

THÈME	INDICATEUR	VALEUR 2023	UNITÉ	VALEUR 2024	UNITÉ	VALEUR 2025	UNITÉ
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m <sup>2</sup> avec audit énergétique <sup>(1)</sup>	80	%	88	%	88	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m <sup>2</sup> avec audit énergétique et plan d'action énergétique <sup>(1)</sup>	80	%	78	%	80	%
	% 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	%	NA : pas d'acquisition en 2024	%	NA : pas d'acquisition en 2025	%
	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 et plan d'action nécessaire défini <sup>(2)</sup>	100	%	NA : pas d'acquisition en 2024	%	NA : pas d'acquisition en 2025	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	93,96	%	93,71	%	100	%
	Notation ESG du portefeuille	42,1/100	Note/100	51/100	Note/100	59/100	Note/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-économiques : **minimum 5 % de la totalité des investissements** ;
- actifs alignés sur les accords de Paris : **minimum 15 % de la totalité des investissements**.

Au 31 décembre 2025, les investissements durables réalisés par le produit financier s'élevaient à **66,2 % de la totalité des investissements** décomposés comme suit :

- actifs équipés d'équipements hydro-économiques : **10,9 % de la totalité des investissements** ;
- actifs alignés sur les accords de Paris : **55,3 % de la totalité des investissements** ;
- actifs alignés sur la taxonomie : **0 % de la totalité des investissements**.

Les bâtiments alignés sur les accords de Paris ainsi que ceux disposant d'équipements hydro-économiques contribuent à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

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 de préjudice important (principe DNSH), la SCPI 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 technique 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 PM.

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 ?

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'Homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Durant l'année 2025, 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 ci-dessous :

INDICATEUR D'INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ		ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES [2023]	INCIDENCES [2024]	INCIDENCES [2025]	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	7 %	0 %	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. Ce point demeure valide en 2025.
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 <sup>(1)</sup>	80,9 %	83,3 %	79 % <sup>(1)</sup>	S'agissant d'immeubles existants, le seuil DPE B correspondant aux actifs efficaces est très exigeant, ce qui explique ce taux. La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l'aide de plans d'action énergétique. La baisse du taux est liée à l'utilisation d'une nouvelle méthode de conversion des DPE allemands (source : BVI).
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 %	89,56 %	85,55 % <sup>(2)</sup>	La méthodologie de calcul du taux d'artificialisation a été modifiée en 2025 afin d'assurer la fiabilité et la précision des données indiquées. Elle se base désormais sur une analyse automatique et uniforme d'images satellitaires.

(1) Taux de couverture réel : 68,5 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (actif inefficace) a été retenue.

(2) Taux de couverture réel : 100 % des actifs en valeur.



## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : **du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025.**

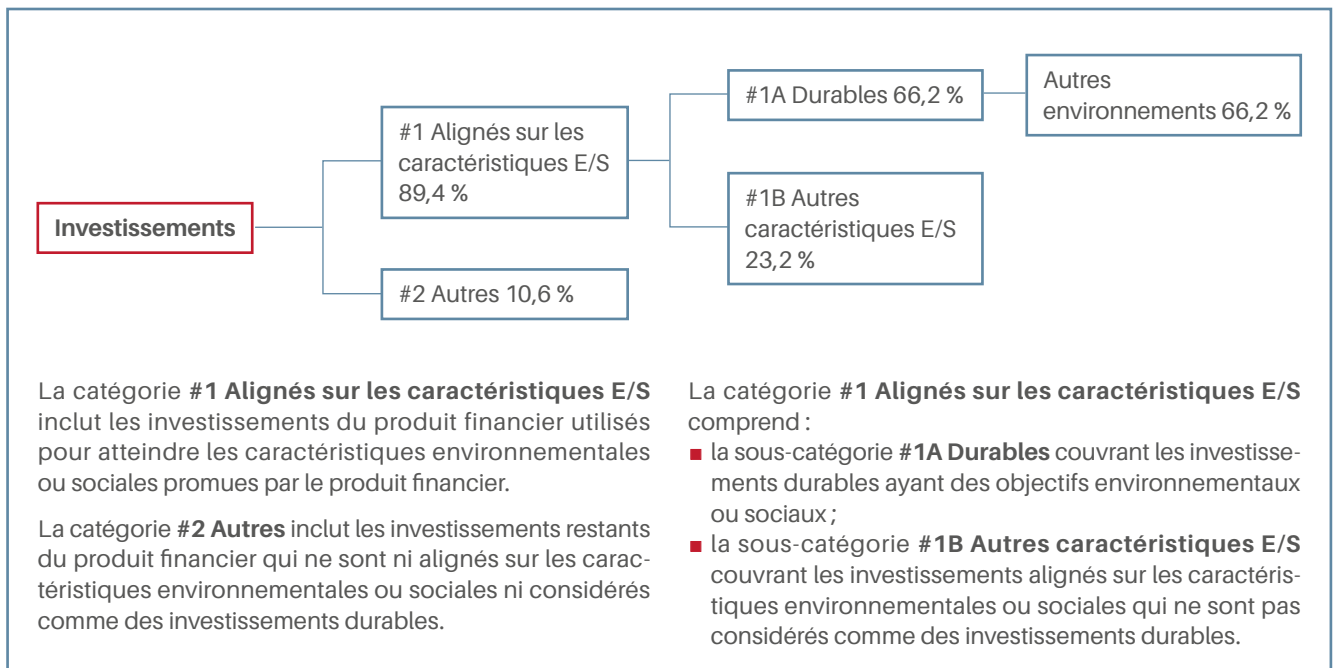
La SCPI n'a pas réalisé d'investissements au cours de l'année 2025.

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Clichy - 30/32 Henri Barbusse (H2B)	Bureau	6,91 %	France
Massy - Le Gaïa	Bureau	6,64 %	France
Rivas Futura	Commerce	4,53 %	Espagne
Boulogne-Billancourt - 221 Jean Jaurès (Clarity)	Bureau	4,23 %	France
Nancy 1 - CC Saint Sébastien	Commerce	3,95 %	France
Issy-les-Moulineaux - Axe Seine (RF)	Bureau	3,95 %	France
Nice - René Cassin (Unity)	Bureau	3,68 %	France
Vistahermosa	Commerce	3,55 %	Espagne
Paris 09 - 20 bis Lafayette	Bureau	2,93 %	France
Montreuil - WI République	Bureau	2,92 %	France
Boulogne-Billancourt - Fanfan la Tulipe	Bureau	2,79 %	France
Morzine - Avoriaz 1800	Hôtel	2,37 %	France
Marseille - RSS	Résidentiel	2,21 %	France
Courbevoie La Défense - Tour Prisma	Bureau	2,21 %	France
DE - Hamburg, Frankenstraße 18-20 (Frankenquai)	Bureau	2,20 %	Allemagne



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

### Quelle était l'allocation des actifs ?



La part des investissements du fonds **alignés sur les caractéristiques E/S (catégorie #1)** est de **89,4 %**, 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 : **66,2 %** ;
  - actifs équipés d'équipements hydro-économiques : **10,9 %** ;
  - actifs alignés sur les accords de Paris : **55,3 %**.
- 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 : **23,2 %**.

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

Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers en France, en Espagne et en Belgique, de type bureaux, commerces, hôtels et industriels.

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.

En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



### Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE<sup>(1)</sup> ?

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

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

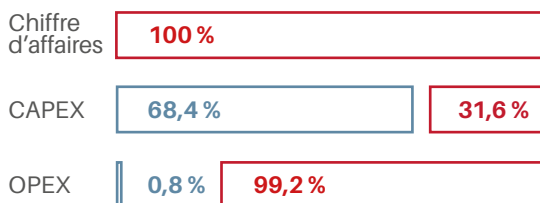
Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- **des dépenses d'investissement (CAPEX)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OPEX)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

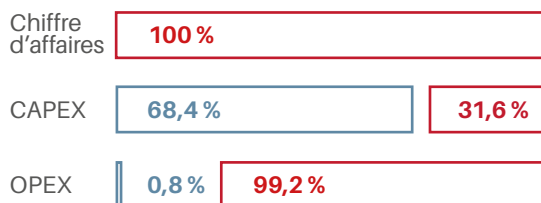
(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. 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\* 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\*



#### Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines\*



Alignés sur la taxonomie : nucléaire  
 Non alignés sur la taxonomie

Ce graphique représente 100 % des investissements.

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


## Quelle était la proportion d'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 2025, 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 soit 0 % au 31 décembre 2025 (0 % en 2024 et 0 % en 2023).

## Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'était pas aligné sur la taxonomie de l'UE ?

Le symbole  représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tient pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'est pas aligné sur la taxonomie européenne est de **66,2 %**.



## 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, réalisation 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 ?

**Les indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

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.

# 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 écologique, 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 écologiques, 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.

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 écologiques 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 sur 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	CARACTÈRES					
			ACTUEL	ÉMERGENT	EXOGENE	ENDOGENE	OCCURRENCE	INTENSITÉ
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			X		Ponctuel	Faible à moyen
	Dérèglement climatique	Des aléas climatiques peuvent provoquer des sinistres affectant la valeur de l'actif ou le rendant impropre à son usage		X	X		Continu et ponctuel	Faible à fort
Risques de transition	ICPE	Les non-conformités peuvent remettre en cause l'arrêté d'exploiter et donc la valeur de l'actif	X		X	X	Continu	Faible
	Énergie	Des performances faibles peuvent nécessiter des actions d'amélioration coûteuses, des pénalités, ou des taxes	X			X	Continu	Fort
	CO <sub>2</sub>	Dito	X	X		X	Continu	Fort
	Biodiversité	Dito		X		X	Continu	Moyen
	Transports	Dito		X	X		Continu	Faible
	Bien-être	Dito	X			X	Continu	Faible
	Santé	Dito	X			X	Continu	Faible
Risques de contentieux ou d'image	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	X				Continu	Moyen
	Plomb	Dito	X				Ponctuel	Moyen
	Bruit	Dito	X				Continu	Faible
	ICPE	Dito	X				Ponctuel	Faible
	Déchets	Dito	X	X			Continu	Faible
	Eau	Dito	X	X			Continu	Moyen
	Énergie	En raison des impacts du dérèglement climatique il y a un risque de contentieux en cas de performance faible	X	X			Continu	Moyen
	CO <sub>2</sub>	Dito	X	X			Continu	Fort
	Biodiversité	En cas de dégradation de la biodiversité l'actif s'expose à des risques de contentieux	X	X			Continu	Moyen
	Transports	Un actif inaccessible par les transports ou générant un flux de véhicules importants s'expose à des risques de contentieux	X	X			Continu	Faible
	Bien-être	Des impacts négatifs sur la santé et le bien-être des occupants exposent l'actif à un risque de contentieux	X	X			Continu	Moyen
Santé	Dito	X	X			Continu	Moyen	

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

O : Occupants

SC : Société civile

ONG : Organisation Non Gouvernementale

R : Riverains

HORIZON TEMPOREL	FRÉQUENCE DE REVUE	FACTEURS DE RISQUES	SECTEUR ÉCONOMIQUE	ZONE GÉOGRAPHIQUE
10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
20 ans	Annuel		Toute typologie	Toutes
10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
10 ans	Trimestriel	PP, EM	Toute typologie	Toutes
10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
10 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
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, risque 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

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

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, de chantiers et d'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.



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 2025.

Durant l'exercice 2025, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises, afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI, et le marché secondaire des parts.

Le 24 mars 2026, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2025, et de résolutions 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.

À l'instar des différents marchés immobiliers, les SCPI traversent des zones de turbulences depuis trois ans.

Lorsque nous écrivons ces lignes, en avril 2026, la dynamique positive observée en 2025 pourrait être contrariée par le conflit au Moyen-Orient et ses répercussions sur l'économie mondiale (croissance économique moindre, reprise de l'inflation, relèvement des taux directeurs...).

## □ Collecte de capitaux

Les souscriptions de parts de nouveaux associés, quasi inexistantes en 2025 (110 k€) et sans commune mesure avec les années antérieures à 2024, ont été entièrement compensées par des retraits.

Au 31 décembre, notre SCPI fait partie des sociétés bloquées par les parts en attente de retrait qui s'élèvent à 6,7 % de la capitalisation (à comparer à 3,1 % pour l'ensemble des SCPI), ce qui représente de l'ordre de 55 M€ de souscriptions.

Le fonds de remboursement approuvé par l'Assemblée Générale de juin 2025 a vocation à être doté de 5 M€ au cours de l'année 2026. Il constitue un outil complémentaire de gestion de la liquidité, encadré dans son montant global, ses conditions d'accès et son plafond par associé. Votre Conseil demeure attentif aux conditions de liquidité de la SCPI.

En fin d'exercice, le prix de souscription en vigueur (295 €) est inférieur de 3 % à la valeur de reconstitution par part, et reste donc dans la fourchette réglementaire de variation de + ou - 10 % par rapport à cette valeur.

Il n'a pas été modifié durant l'exercice.

## □ Arbitrages et investissements

Un actif de bureaux a été cédé durant l'exercice, pour un montant de 2 M€ et une plus-value nette de 143 k€. D'autres arbitrages sont envisagés pour 2026 avec des moins-values à la clé ; votre Conseil de surveillance a des échanges réguliers avec la Société de gestion à ce sujet.

Nous prenons également acte de la distribution éventuelle de plus-value proposée dans les résolutions ordinaires, à mettre en rapport avec la réserve de plus-values au 31 décembre 2025 qui s'élève à 1,10 € par part.

Pour aller au-delà de ce montant distribuable, il faudra donc céder d'autres actifs en plus-value.

Aucun investissement n'a été réalisé au cours de l'exercice, l'absence de collecte nette 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 reste néanmoins en surinvestissement, pour 89 M€, soit 11 % de la capitalisation.

Rappelons qu'en contrepartie, notre SCPI est engagée, directement ou indirectement, sur des emprunts bancaires souscrits pour un montant total de 125 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 un peu plus de 186 M€ pour l'exercice 2025.

Avec un ratio d'endettement limité à 14,72 %, 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. Concernant notre principale ligne de crédit en cours (85 M€ en direct), elle doit être renégociée avant la fin de l'année 2026 ; les taux et les garanties demandées sont en forte augmentation.

## □ Valeur du patrimoine

À l'occasion du Conseil de surveillance du 24 mars 2026, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2025 par JONES LANG LASALLE, ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution calculées et publiées par la Société de gestion. Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise du patrimoine avoisine 788 M€, en baisse de 1,8 % (en excluant la vente de l'exercice) par rapport à 2024. Cette baisse est à relativiser dans un contexte encore contrasté et marqué par des conditions de marché 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'activité locative est restée très active, avec environ 15 700 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'année : 10 373 m<sup>2</sup> de nouveaux baux ont été concrétisés et 5 309 m<sup>2</sup> de renouvellements sécurisés.

Le différentiel entre libérations et locations est cependant fortement négatif de près de 14 800 m<sup>2</sup>. Six locaux, qui représentent 65 % des surfaces vacantes et 7 % de la surface de notre patrimoine, constituent l'enjeu locatif de notre SCPI.

De fait, en annuel, nous constatons une contraction du taux d'occupation financier qui s'est établi à 86,6 % (versus 88,4 % en 2024 et 94 % en 2021).

La dégradation des indicateurs d'occupation s'inscrit dans un marché locatif de bureaux en net repli par rapport à la moyenne post-covid et où les mesures d'accompagnement (franchises de loyers par exemple) peuvent atteindre 35 %.

Le Conseil de surveillance a délibéré sur ces questions et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion. Nous suivons étroitement les actions de la Société de gestion afin de garantir un redressement significatif du taux d'occupation de notre patrimoine.

Au cours de l'exercice 2025, 907 k€ de travaux impactant le compte de résultat ont été réalisés, contre 72 k€ en 2024.

Par ailleurs, des gros travaux ont été portés en immobilisations, et donc sans impact sur le résultat. Les principaux représentent un montant de 5,2 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 s'établit à 38,5 M€, en diminution de 7 % (-2,8 M€) par rapport à l'exercice précédent. Globalement, les produits de l'année ont été affectés par une baisse comparable des produits locatifs.

Par ailleurs, les taux d'intérêt, moins élevés, ont eu un impact négatif de -314 k€ par rapport à 2024 sur les produits financiers.

La distribution arrêtée à 15,30 € par part (dont 13,80 € de résultat et 1,5 € de plus-value) est identique à 2024.

Elle peut être mise en perspective avec un résultat corrigé de 13,65 € par part (calculé sur un nombre de parts annuel en jouissance).

Après affectation du résultat soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, le report à nouveau s'établira à 3,62 € par part, soit un niveau raisonnable d'un peu plus d'un trimestre de distribution au rythme actuel.

Le taux de distribution 2025 (calculé à partir du rapport entre la distribution et le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier) s'élève à 5,30 %. Ce taux est présenté avant imposition à la source des revenus perçus sur les actifs situés en Espagne et en Allemagne.

À noter que désormais la publication d'un taux de distribution doit s'accompagner obligatoirement d'un nouvel indicateur, la performance globale annuelle (PGA), qui somme le taux de distribution et la variation annuelle du prix de souscription. Pour 2025, cet indicateur s'établit à 5,30 % (le prix de souscription de LAFFITTE PIERRE n'a pas été modifié durant l'année). Il est supérieur aux taux nationaux calculés pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (-0,3 %) et des SCPI de rendement (+1,5 %).

L'objectif 2026 prévoit une distribution prudente mais en baisse, proche de 12,4 € par part. Sur ce sujet, il faut souligner que l'Autorité des marchés financiers a précisé que toute information sur des « performances anticipées ne peut être réalisée que sur un horizon temporel cohérent avec l'horizon d'investissement recommandé du fonds ». Par conséquent, pour des SCPI ayant généralement une période de placement recommandée de plusieurs années, la diffusion par la Société de gestion d'un objectif de distribution sur un exercice n'est plus possible.

La rémunération perçue par la Société de gestion au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a atteint 3 586 465 € HT, soit 8,7 % des produits locatifs HT et des produits financiers nets encaissés conformément aux statuts.

## □ Conseil de surveillance

Les 6 membres du Conseil de surveillance dont le mandat arrive à échéance ont choisi de se représenter. La Société de gestion a par ailleurs enregistré la candidature d'un autre associé. Nous vous recommandons la reconduction de ces 6 membres, le contexte difficile de notre société nécessite plus que jamais la continuité des équipes.

Nous vous précisons que 6 postes seront à pourvoir.

## □ Assemblée Générale Extraordinaire - évolution réglementaire

Postérieurement à la réunion du Conseil de surveillance du 24 mars 2026, la Société de gestion nous a informés de son intention de soumettre à l'Assemblée Générale Extraordinaire une résolution complémentaire relative aux outils de gestion de la liquidité, en lien avec les exigences issues de la « directive européenne AIFM 2 » et la position récemment précisée par l'Autorité des marchés financiers pour les SCPI prévoyant un fonds de remboursement.

Le Conseil prend acte de cette évolution réglementaire, qui s'inscrit dans un objectif de renforcement des outils de gestion de la liquidité.

**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 qui leur sont proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale.**

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

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

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société  
LAFFITTE PIERRE,  
43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris

### 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 2025, 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

### 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 S.A.  
**Pascal LAGAND**  
Associé

# LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société  
LAFFITTE PIERRE,  
43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris

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 2025, votre SCPI a comptabilisé une commission de souscription de 10 916,58 €. 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 2025, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 3 586 464,25 € ;
- **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 2025, votre SCPI a comptabilisé une commission d'arbitrage de 50 500,00 € ;

- 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 2025, 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 S.A.  
Pascal LAGAND  
Associé



# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 30 JUIN 2026

## 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 2025.
- 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 2025.
- 7 Quitus à la Société de gestion.
- 8 Nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 9 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

### De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 10 Modification de l'article 9.5 des statuts relatif au fonds de remboursement.

## LES RÉOLUTIONS

### De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

#### Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 2025.

#### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve l'affectation et la répartition du résultat de 38 478 959,90 € telles qu'elles lui sont proposées par la Société de gestion.

En fonction du montant distribuable qui s'établit à 49 119 176,82 €, compte tenu du report à nouveau de l'exercice précédent qui s'élève à 10 640 216,92 €, 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 38 915 990,80 €, somme qui leur a déjà été versée sous forme d'acomptes et de décider d'affecter au report à nouveau la somme de 10 203 186,02 €.

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 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 2026 et le 31 décembre 2026, d'un montant de 3,62 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2025.

#### Quatrième résolution

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

**Prend acte** de la distribution de sommes d'un montant total de 4 230 067,50 €, 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-value 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 2027 afin de statuer sur les comptes de l'exercice 2026.

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 nuspropriétaires en cas de convention contraire.

### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2025 à la somme de 648 624 150 €.

### Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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 majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 6), décide de nommer en qualité de membres du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, les 6 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
M. Gérard MOUGENOT (R)			
M. Jean-Philippe RICHON (R)			
M. Patrick SCHATZ (R)			
M. François SERGENT (R)			
Mme. Odette SIMOES (R)			
M. Richard VEBER (R)			
M. Sylvain VIVES (C)			

R) Candidat en renouvellement  
C) Nouvelle candidature

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

### Neuvième 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

### Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et compte tenu de la position de l'Autorité des marchés financiers selon laquelle les SCPI prévoyant un fonds de remboursement (doté ou non) doivent disposer de deux outils de gestion de la liquidité équivalents à ceux prévus par la « directive européenne AIFM 2 », décide de modifier l'article 9.5 des statuts relatif au fonds de remboursement en ajoutant un paragraphe comme suit :

« ARTICLE 9 - RETRAIT - FONDS DE REMBOURSEMENT  
(...)»

9.5 Fonds de remboursement  
(...)»

**En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe II de la Directive (UE) 2024/927 du Parlement européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :**

- **la décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale sur proposition de la Société de gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;**
- **le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par l'Assemblée Générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement.** »

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° 25-26 en date du 16 décembre 2025.



## □ Société de gestion de portefeuille

Société par Actions Simplifiée 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:

