

**SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION**  
ANALYSE : 1<sup>er</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2025

SCPI À PRÉPONDÉRANCE  
BUREAUX  
À CAPITAL VARIABLE

## L'ESSENTIEL AU 30/09/2025

22 525 associés  
2 820 105 parts

PRIX DE SOUCRIPTION  
295,00 €/part

VALEUR DE RETRAIT  
265,73 €/part

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

VALEUR DE RECONSTITUTION au 30/06/2025  
869 402 966 € (308,29 €/part)

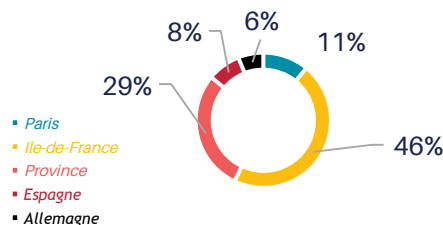
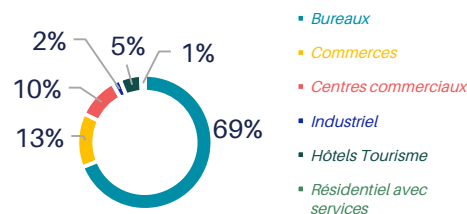
CAPITALISATION  
831 930 975 € au prix de souscription

DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2025  
15,54 €/part \*  
15,30 €/part \*\*

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2025  
5,27%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
84,86% (trimestriel)

PATRIMOINE (% valeur vénale)  
Actifs immobiliers détenus en direct : 66%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 34%

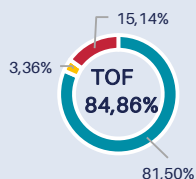


\* Avant fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés  
\*\* Après fiscalité payée en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés

## ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

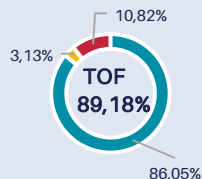
### Taux d'occupation financier

3<sup>e</sup> trimestre 2025



- Locaux occupés
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- Locaux vacants en recherche de locataire

2<sup>e</sup> trimestre 2025



Arbitrages  
Néant

Investissements  
Néant

Mouvements locatifs  
Locations : 2 107 m<sup>2</sup>

Nice (06) :	194 m <sup>2</sup>
Nancy (54) :	150 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	256 m <sup>2</sup>
Levallois-Perret (92) :	600 m <sup>2</sup>
Allemagne :	149 m <sup>2</sup>
Espagne :	758 m <sup>2</sup>

Taux d'occupation physique  
81,49%

Surface totale du patrimoine : 252 307 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 46 712 m<sup>2</sup>

Taux d'incidence contentieuse  
- 1,04 %

(3<sup>e</sup> trimestre 2025 - calculé mi-octobre 2025)  
Ce taux mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers. Un taux négatif signifie un impact favorable pour la SCPI.

Libération : 12 217 m<sup>2</sup>

Paris 10 <sup>ème</sup> :	1 266 m <sup>2</sup>
Nice (06) :	194 m <sup>2</sup>
Aix-en-Provence (13) :	1 457 m <sup>2</sup>
Marseille (13) :	3 010 m <sup>2</sup>
Toulouse (31) :	127 m <sup>2</sup>
Nancy (54) :	352 m <sup>2</sup>
Lyon (69) :	561 m <sup>2</sup>
Issy-Les-Moulineaux (92) :	1 768 m <sup>2</sup>
Levallois-Perret (92) :	402 m <sup>2</sup>
Puteaux La Défense (92) :	2 595 m <sup>2</sup>
Espagne :	485 m <sup>2</sup>

Par ailleurs, six baux portant sur 4 048 m<sup>2</sup> sur six sites ont été renouvelés.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL

	2 <sup>ème</sup> semestre 2024	1 <sup>er</sup> semestre 2025	3 <sup>ème</sup> trimestre 2025
Nombre d'associés	22 411	22 501	22 525
Nombre de parts	2 820 105	2 820 105	2 820 105
Emission de parts nouvelles au cours du semestre /trimestre	218	82	189
Souscriptions compensées par des retraits	218	82	189
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	164 761	173 594	178 809
Capital social en euros	648 624 150	648 624 150	648 624 150
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	1 073 785 908	1 073 785 908	1 073 785 908

## REVENUS DISTRIBUÉS

	1 <sup>er</sup> trimestre 2025	2 <sup>ème</sup> trimestre 2025	3 <sup>ème</sup> trimestre 2025
Acompte mis en paiement le	22/04/2025	23/07/2025	22/10/2025
Acompte par part <sup>(1)</sup>	4,95 € <sup>(4)</sup>	3,45 €	3,45 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	4,94 € <sup>(4)</sup>	3,44 €	3,44 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	4,93 € <sup>(4)</sup>	3,43 €	3,43 €

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers de source étrangère payé par la SCPI est déduit des acomptes versés aux associés.

(2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%.

(3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.

(4) Dont versement de 1,50 € de plus-values aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées. Ce montant est susceptible d'être ajusté en fonction d'éléments tels que le nombre de parts détenues à la date de cession de l'actif, des mouvements de parts sur l'année, ... et peut être différent pour chaque associé.

Compte tenu des délais de jouissance différents sur les parts souscrites et des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, le calcul de l'acompte après prélèvements indiqué ci-contre pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

## INDICATEURS DE PERFORMANCE

### TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)

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

Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW

Les définitions des indicateurs de performance figurent dans le dernier bulletin semestriel.

### VARIATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix de la part au 31/12/2024	295,00 €
Prix de la part au 30/09/2025	295,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

### TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution 2025 (prévision)	5,27%
---------------------------------------	-------

Les éventuels crédits d'impôts sur les revenus fonciers étrangers s'apprécient en fonction de la situation fiscale personnelle de chaque associé.

## AVERTISSEMENT

Cette synthèse trimestrielle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. La note d'information, les statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin d'information semestriel et le dernier rapport annuel sont disponibles auprès d'AEW ou sur le site [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com). Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

### DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

LAFFITTE PIERRE  
Société civile de placement immobilier  
à capital variable  
434 038 535 RCS PARIS  
Siège social: 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers, le visa n°19-27 en date du 5/11/2019.

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

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

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

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

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