

SCPI FRUCTIPIERRE

BULLETIN SEMESTRIEL N°2

ANALYSE : 1^{er} JUILLET AU 31 DECEMBRE 2025 • VALIDITÉ : 1^{er} SEMESTRE 2026



SCPI A PREPONDERANCE
BUREAUX A CAPITAL FIXE

ÉDITORIAL

par Antoine BARBIER,
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Deux arbitrages défensifs en région parisienne ont été réalisés au cours du semestre, avec une moins-value globale de 1,2 M€ mais des perspectives d'économies de charges à terme. Au 31 décembre 2025, FRUCTIPIERRE présente un surinvestissement de l'ordre de 76 M€, avec un ratio d'emprunt très raisonnable de 8,8%. Votre patrimoine, quasiment aux trois-quarts parisiens, est estimé à près de 913 M€, en diminution modérée de - 0,9%. Il est réparti sur 56 sites différents, avoisine 145 000 m² et compte 220 baux.

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 du 4^{ème} trimestre 2025

avoisine 79%. L'activité locative est restée active, avec 6 555 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2025 : 3 422 m² de nouveaux baux ont été concrétisés et 3 133 m² de renouvellements sécurisés. Néanmoins, 3 congés d'envergure portant sur près de 11 000 m² ont été signifiés durant l'année. Ainsi, les surfaces vacantes représentent ponctuellement 27% de la surface totale. Cinq localisations représentent la moitié de ces surfaces et constituent un enjeu locatif majeur pour 2026.

Le revenu courant mis en distribution au titre des 3^{ème} et 4^{ème} trimestres a été maintenu inchangé par rapport aux 2 premiers trimestres, à 4,80€ par part (voir rubrique « À la Une »).

Sur le marché secondaire organisé, le dernier prix acquéreur de la part s'est fixé à 357,52 €, en décote de -32% avec la nouvelle valeur de reconstitution calculée au 31 décembre. Le niveau de ce prix acquéreur permet d'envisager un taux de distribution prévisionnel 2026 encore élevé ainsi qu'un potentiel ultérieur de revalorisation.

À LA UNE CE SEMESTRE

4,94%

La distribution annuelle 2025 a été fixée, conformément aux prévisions de début d'année, à 19,20 € par part.

Sur la base de cette distribution et du prix acquéreur moyen 2024, le taux de distribution 2025 de FRUCTIPIERRE s'établit ainsi à 4,94%.

Par ailleurs, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) toujours solides, à 4 mois de distribution courante en fin d'année.

L'objectif 2026 prévoit une distribution par part à 18,00 €, soit un taux de distribution prévisionnel 2026 encore attractif de 4,72%.

Le taux de distribution instantané, calculé sur le prix acquéreur au 31 décembre 2025 s'établit quant à lui à 5,05%.

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Le climat économique en France s'améliore légèrement en fin d'année, avec un PIB en hausse de 0,5% au quatrième trimestre, tandis que l'inflation ralentit à 0,9% en décembre. La croissance continuera d'être modérée en 2026, avec une progression attendue de 0,8% après une estimation à 0,9% pour 2025. Néanmoins, l'incertitude politique persistante et une dette publique qui dépasse 117% du PIB compliquent les perspectives.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise (bureaux, commerces, logistique, ...) en France présente un bilan annuel contrasté. Si les montants investis atteignent 25,8 Mds€ contre 18 Mds€ en 2024, près de 20% de ce total provient de seulement cinq très grosses transactions, avec une nette accélération des transactions

dans le courant du dernier trimestre. En dehors de ces opérations exceptionnelles, l'activité est au ralenti, freinée par le climat politique et économique incertain qui pousse les investisseurs à la prudence. Les taux de rendement des meilleurs actifs (prime) restent globalement stables, autour de 4-6% selon les segments (bureaux, commerces, logistique, établissements médicaux). Le contexte de taux directeurs de la BCE et de hauts rendements obligataires limite les pressions à la baisse des rendements.

En matière de bureaux, les loyers prime parisiens ont augmenté de 4,1% sur un an pour atteindre 1 250 €/m²/an., accentuant l'écart avec les marchés régionaux. Le marché locatif en Ile-de-France reste attentiste, avec une demande placée annuelle de 1,64 million de m², en recul de 9%

sur un an et de 19% par rapport à la moyenne post COVID. Les mesures d'accompagnement poursuivent leur progression atteignant en moyenne 29,5% du loyer facial en Ile-de-France.

Le taux de vacance atteint 16,7% en première couronne, 14,5% à la Défense, et 17,4% dans le Croissant Ouest. Il progresse en régions mais reste en moyenne plus modéré qu'en Ile-de-France.

En résumé, l'économie française montre une légère amélioration mais demeure fragilisée par l'endettement public et l'incertitude politique. Le marché immobilier bénéficie d'une stabilisation des loyers et des volumes, mais les conditions de financement restent restrictives et les perspectives de 2026 restent prudentes.

L'ESSENTIEL AU 31/12/2025

● **13 875 associés**
1 903 057 parts

● **VALEUR DE REALISATION** au 31/12/2025
851 385 669 € (447,38 €/part)

● **VALEUR DE RECONSTITUTION** au 31/12/2025
996 112 161 € (523,43 €/part)

● **MARCHE SECONDAIRE**
Prix d'exécution : 328 €
Parts en attente de vente : 1,04%

* (Avant et après fiscalité payée en France par la SCPI pour le compte des associés),

● **CAPITALISATION**
680 380 939 € au prix de souscription

● **TAUX DE DISTRIBUTION 2025**
4,94% soit 19,20 €/part*

● **PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025**
3,22%

● **TAUX DE DISTRIBUTION PREVISIONNEL 2026**
4,72% soit 18,00 €* / part

● **TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**
78,67 % (4^{ème} trimestre)

● **PATRIMOINE** (% valeur venale)
Actifs immobiliers détenus en direct : 97%
Actifs immobiliers détenus indirectement : 3%



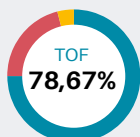
Bureaux 81%
Commerces 12%
Centre-commerciaux 6%
Industriel 1%



Paris 72%
Ile de France 20%
Province 8%

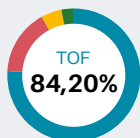
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Taux d'occupation financier 4^{ème} trimestre 2025



Locaux occupés : 74,71%
Locaux vacants en recherche de locataire 21,33%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire 3,78%
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente 0,18%

3^{ème} trimestre 2025



Locaux occupés : 75,79%
Locaux vacants en recherche de locataire 15,80%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire 5,30%
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente 3,11%

Arbitrages

- Fontenay-sous-Bois (94) - 44/58 rue Roger Salengro - bureaux de 607m², acquis en 1991 - Prix de cession : **0,47 M€**
- Montreuil (93) - 40, rue Armand Carrel - bureaux de 2 825 m², acquis en 2009 - Prix de cession : **10,0 M€**

Mouvements locatifs

Locations : 1 010 m²

Paris (8 ^{ème}) :	258 m ²
Paris (13 ^{ème}) :	24 m ²
Paris (16 ^{ème}) :	83 m ²
Lyon (69) :	134 m ²
Puteaux La Défense (92) :	382 m ²
Suresnes (92) :	129 m ²

Taux d'occupation physique

73,11 %
Surface totale du patrimoine : 144 841 m²
Surfaces vacantes : 38 951 m²

Investissements

Néant

Libérations : 7 439 m²

Paris (6 ^{ème}) :	112 m ²
Paris (8 ^{ème}) :	709 m ²
Paris (9 ^{ème}) :	147 m ²
Paris (17 ^{ème}) :	2 152 m ²
Marseille (13) :	1 026 m ²
Lyon (69) :	297 m ²
Neuilly-sur-Seine (92) :	250 m ²
Puteaux La Défense (92) :	2 595 m ²
Suresnes (92) :	151 m ²

Par ailleurs, un bail portant sur 2 307 m² sur un site a été renouvelé.

Le taux d'encaissement des loyers 2025, calculé mi-janvier 2026, s'établit en moyenne à 95 %.

Ce taux est calculé trimestriellement à une date d'arrêté fixée au 15^e jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d'ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul. Au cours d'un trimestre, les taux d'encaissement peuvent incorporer des redevances de charges qui les impactent ponctuellement.

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

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

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

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

Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2025 s'établit à 1,82% contre 2,82 % au 31/12/2024. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trim. 2025	2 ^{ème} trim. 2025	3 ^{ème} trim. 2025	4 ^{ème} trim. 2025
Acompte mis en paiement le	22/04/2025	18/07/2025	17/10/2025	26/01/2026
Acompte par part ⁽¹⁾	4,80 €	4,80 €	4,80 €	4,80 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾	4,77 €	4,78 €	4,78 €	4,78 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	4,75 €	4,76 €	4,77 €	4,77 €

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source) multiplié par le nombre de parts en jouissance que vous détenez.

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

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

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

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers de sources étrangères payés par la SCPI est déduit des acomptes versés aux associés.

(2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %. (3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

INDICATEURS DE PERFORMANCE Taux de rentabilité interne (TRI) Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW

TRI 5 ans (2020-2025)	-6,77 %
TRI 10 ans (2015-2025)	1,08 %
TRI 15 ans (2010-2025)	3,28 %

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensant). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, le prix d'exécution constaté au terme de la période.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution 2025	4,94%
Taux de distribution 2026 (prévision)	4,72%

Le taux de distribution pour une année N se détermine par la division entre :

- d'une part la distribution brute versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France (impôt sur les plus-values) par la SCPI pour le compte de l'associé,
- et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année N-1.

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025

Taux de distribution 2025	4,94%
Variation du prix de souscription 2025/2024	-1,71%
Performance globale annuelle 2025	3,21%

La Performance Globale Annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation du prix acquéreur moyen entre l'année N-1 et l'année N (moyenne des prix de parts acquéreurs constatés sur le marché secondaire organisé, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs).

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année complète ou partielle a une signification relative.

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

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

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
29/10/2025	1 362	342,00 €	372,78 €
26/11/2025	778	355,00 €	365,15 €
30/12/2025	1 986	328,00 €	357,52 €

Le prix d'exécution correspond au montant revenant au vendeur. Le prix acquéreur est le prix d'exécution majoré des droits et frais.

L'historique complet des prix d'exécution, des prix acquéreurs et des parts échangées est disponible sur le site www.aewpatrimoine.com.

Date de confrontation	Parts inscrites à la vente	
	Depuis + 12 mois	Depuis - 12 mois
25/06/2025	286	9 148
24/09/2025	299	18 012
30/12/2025	143	19 593

Par ailleurs, au cours du semestre, 356 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant hors frais de 134 268 €.

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Vendredi 23 janvier 2026 avant 16h00	Mercredi 28 janvier 2026
Vendredi 20 février 2026 avant 16h00	Mercredi 25 février 2026
Vendredi 20 mars 2026 avant 16h00	Mercredi 25 mars 2026
Vendredi 24 avril 2026 avant 16h00	Mercredi 29 avril 2026

Modalités d'acquisition et de cession des parts sur le marché secondaire

Les transactions sont susceptibles d'être réalisées selon l'une ou l'autre des deux modalités suivantes : soit au prix d'exécution avec intervention de la société de gestion, soit par cession directe entre vendeurs et acheteurs.

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient ; les parts acquises entrent en jouissance le premier jour du trimestre civil au cours duquel elles ont été souscrites.

ACQUISITION ET CESSON DE PARTS AVEC INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Le fonctionnement du marché secondaire, les informations réglementaires ainsi que les mandats d'achat ou de vente sur le marché secondaire sont disponibles sur le site internet www.aewpatrimoine.com ou directement auprès des services de AEW.

Le prix d'exécution est établi le dernier mercredi du mois, la veille en cas de jour férié ; les ordres sont exécutés à ce seul prix, auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. À limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Les ordres doivent mentionner le prix souhaité : à l'achat, le prix limite maximum tous frais compris, et à la vente, le prix limite minimum vendeur. Pour être enregistrés, les originaux des ordres doivent être réceptionnés par AEW au plus tard le vendredi ouvré précédant la confrontation à 16 heures, à défaut, les ordres seront enregistrés pour la confrontation suivante. Quelles que soient les modalités de transmission des ordres, le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception par AEW.

Conformément à la faculté offerte par l'article 422-25 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, une couverture égale au montant total du prix d'achat est demandée pour tout ordre d'achat ; elle est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises. La couverture doit être effectuée par virement visible sur le compte de la SCPI FRUCTIPIERRE au plus tard à 16h00 le vendredi ouvré précédant la date de confrontation.

Le remboursement de la couverture, intégral en cas d'ordre non servi, partiel en cas de soule, est effectué dans un délai maximal de 20 jours à compter du dernier jour du mois de la dernière confrontation.

Il est toujours possible de modifier votre ordre en retournant le formulaire d'annulation - modification de votre ordre, disponible sur simple demande auprès de AEW ou sur le site internet.

Le total des frais d'achat sur le marché secondaire organisé est de 9,00 % TTC (5 % de droits d'enregistrement + 4 % de commission).

CESSION DIRECTE ENTRE VENDEURS ET ACHETEURS

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

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 180,00 euros TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

FISCALITE

📌 Déclaration des revenus 2025

AEW vous adressera mi-avril 2026 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une

SCPI notamment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel. Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée fin février sur le site internet d'AEW.

VIE SOCIALE

📌 Conseil de surveillance - appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée générale prévue en juin 2026, 3 postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir. Etant précisé que conformément aux nouvelles dispositions de l'article L214-99 du Code monétaire et financier (issues de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025), AEW proposera lors de cette même assemblée générale une résolution visant à limiter à douze le nombre maximum de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI.

Dans l'hypothèse où cette résolution serait adoptée par l'assemblée générale, le Conseil sera au complet et aucun poste ne sera à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 17 des statuts de votre SCPI. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW avant le 31 mars 2026.

La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewpatrimoine.com (Actualités/Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2026). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires exclusivement sur l'adresse mail dédiée.

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

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

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

AEW ET LA CONNAISSANCE DE SES CLIENTS

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

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

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales

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

CLIENTS NON-RÉSIDENTS

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

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

RÉGLEMENTATION RGPD - PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante :

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

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

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

FRUCTIPIERRE

Société civile de placement immobilier au capital de 409 157 255 euros
SCPI à capital fixe
340 846 955 RCS PARIS
Siège social: 43, avenue Pierre Mendès France-75013 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers, le visa n°25-24 en date du 16/12/2025.

Société de gestion : AEW

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

Agrément AMF du 24 juin 2014

au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ». **329 255 046 RCS PARIS**

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

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

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

Société de gestion

