

SCPI
FRUCTIPIERRE

BULLETIN SEMESTRIEL N°1

ANALYSE : 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2026 • VALIDITÉ : 2^{ème} SEMESTRE 2026SCPI A PREPONDERANCE
BUREAUX A CAPITAL FIXE

ÉDITORIAL

par Antoine BARBIER,
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Au 30 juin 2026, FRUCTIPIERRE rassemble 13 862 associés pour une capitalisation de 523,3 M€ au dernier prix acquéreur. Ce dernier s'établit à 275,00 € par part sur le marché secondaire, tandis que la valeur de reconstitution ressort à 523,43 € par part au 31 décembre 2025, traduisant l'écart entre la valeur intrinsèque du patrimoine et le prix de marché actuel, et donc un potentiel de revalorisation. Il convient de noter que 1,34 % des parts sont en attente de vente sur le marché secondaire, point sur lequel AEW demeure attentive.

L'activité locative reste un point d'attention mais montre des signes d'amélioration. Le taux d'occupation financier progresse légèrement de 78,7 % au 4^{ème} trimestre 2025 et 79,3 % au 1^{er} trimestre 2026 à 79,4 % au 2^{ème} trimestre 2026. Le taux d'encaissement des loyers s'établit à 92,44 % à mi-juillet. L'activité a été équilibrée, illustrant une gestion active et attentive : 10 400 m² loués contre 10 232 m² libérés, avec notamment des locations significatives à Voisins-Le-

Bretonneux, Paris 8^{ème} et Marseille, et trois baux renouvelés portant sur 2 018 m².

Deux acomptes ont été distribués au titre de ce semestre : 4,50 € bruts par part en avril et en juillet 2026, soit 9,00 € par part au total sur les six premiers mois de l'année. Pour mémoire, le taux de distribution 2025 s'est établi à 4,94 %, soit 19,20 € bruts par part, avec une performance globale annuelle de 3,22 % (à comparer à une moyenne nationale de -0,25% pour les SCPI de bureaux et 1,46% pour les SCPI d'entreprise).

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

À LA UNE
CE SEMESTRE

FRUCTIPIERRE repose principalement sur l'immobilier de bureaux parisien, tout en conservant une diversification utile vers les commerces (pieds d'immeubles, centres commerciaux).

Le patrimoine reste ainsi très concentré sur les bureaux, qui représentent 81 % des actifs en valeur vénale, et sur Paris qui représente 73 % du portefeuille. Une seule cession a été réalisée ce semestre : un immeuble de bureaux de 2 128 m² à Toulouse, cédé pour 3,1 M€, dégageant une plus-value de 540 k€. Aucune acquisition n'a été effectuée. La SCPI bénéficie par ailleurs du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier qui traduit son engagement de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

FRUCTIPIERRE présente à la fin du 1^{er} semestre un surinvestissement avoisinant 77 M€. Le ratio d'endettement reste maîtrisé à 8%, très en deçà du maximum autorisé par l'Assemblée Générale de 25%, et de la moyenne nationale 2025 toutes SCPI de 18,3%.

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Au premier semestre 2026, le marché des bureaux à Paris, et plus largement en Île-de-France, reste en phase de transition, marquée par une demande modérée et une sélectivité accrue des entreprises et des investisseurs, dans un contexte économique et financier encore incertain.

La demande placée atteint 750 000 m², en baisse de 5 % sur un an et de 18 % par rapport à la moyenne observée depuis la période post-Covid. Le deuxième trimestre a certes affiché un rebond de +8% sur un an, mais celui-ci est principalement dû à quelques grandes signatures isolées, sans refléter une reprise généralisée du marché. Ce sont surtout les petites et moyennes surfaces, inférieures à 5 000 m², qui soutiennent l'activité, représentant près de 75% de la demande totale.

L'offre de bureaux disponibles immédiatement atteint 6,6 millions de m², en hausse de 10% sur un an, ce qui porte le taux de vacance moyen à 10,7 % en Île-de-France.

Les loyers des bureaux les plus prisés, situés dans le Quartier Central des Affaires (QCA) parisien, se maintiennent à 1 250 €/m²/an. Cependant, cette stabilité concerne une frange très limitée d'immeubles. En dehors de ce segment premium, la montée de la vacance exerce une pression à la baisse sur les loyers, obligeant les propriétaires à consentir des avantages commerciaux importants. Ces concessions atteignent en moyenne 30,4% du loyer facial à l'échelle francilienne, et jusqu'à 40% à La Défense et dans le Croissant Ouest.

Sur le marché de l'investissement, les investisseurs demeurent très sélectifs. Ils privilégient les actifs

les mieux situés, offrant des revenus sécurisés et répondant aux critères environnementaux les plus exigeants. Le taux de rendement prime bureaux s'établit à 4,35 %, dans un contexte de taux d'intérêt encore élevés.

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

L'ESSENTIEL AU 30/06/2026

● 13 862 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)

● MARCHÉ SECONDAIRE
Prix d'exécution : 252,29 €
Parts en attente de vente : 1,34%

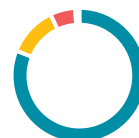
● CAPITALISATION
523 340 675 € au dernier prix acquéreur

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

● PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025
3,22%*

● TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
79,42 % (2^{ème} trimestre)

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



Bureaux 81%
Commerces 12%
Centres commerciaux 6%
Industriel 1%

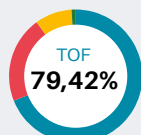


Paris 73%
Île de France 20%
Province 7%

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

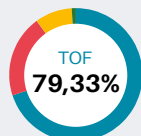
ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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



Locaux occupés : 69,26%
Locaux vacants en recherche de locataire 20,58%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire 8,70%
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente 1,46%

1^{er} trimestre 2026



Locaux occupés : 70,08%
Locaux vacants en recherche de locataire 20,67%
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire 8,55%
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente 0,70%

Arbitrages

- Toulouse (31) - Central Parc 1&2 - 54, boulevard de l'Embouchure - bureaux de 2 128 m² et parkings, acquis en 1999 - Prix de cession : **3,1 M€**

Investissements

Néant

Taux d'occupation physique

72,91 %
Surface totale du patrimoine : 142 793 m²
Surfaces vacantes : 38 682 m²

Mouvements locatifs

Locations : 10 400 m²

Paris (3 ^{ème}) :	279 m ²
Paris (8 ^{ème}) :	2 242 m ²
Paris (9 ^{ème}) :	135 m ²
Paris (16 ^{ème}) :	59 m ²
Voisins-Le Bretonneux (78) :	3 704 m ²
Levallois-Perret (92) :	783 m ²
Neuilly-sur-Seine (92) :	762 m ²
Saint-Denis (93) :	176 m ²
Marseille (13) :	2 123 m ²
Lille (59) :	137 m ²

Libérations : 10 232 m²

Paris (2 ^{ème}) :	161 m ²
Paris (3 ^{ème}) :	279 m ²
Paris (8 ^{ème}) :	1 734 m ²
Paris (9 ^{ème}) :	666 m ²
Paris (16 ^{ème}) :	30 m ²
Voisins-Le Bretonneux (78) :	3 704 m ²
Levallois-Perret (92) :	783 m ²
Neuilly-sur-Seine (92) :	500 m ²
Marseille (13) :	460 m ²
Lyon (69) :	295 m ²
Saint-Denis (93) :	1 620 m ²

Par ailleurs, trois baux portant sur 2 018 m² sur trois sites ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement (1) des loyers du 2^{ème} trimestre 2026, calculé mi-juillet 2026, s'établit en moyenne à 92,44 %.

1) Loyers et charges HT du trimestre encaissés / Loyers et charges HT du trimestre facturés. **Ce taux est calculé trimestriellement à une date d'arrêt 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 30/06/2026 s'établit à -2,00% contre 1,82 % au 31/12/2025. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trim. 2026	2 ^{ème} trim. 2026
Acompte mis en paiement le	23/04/2026	23/07/2026
Acompte par part	4,50 €	4,50 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	4,48 €	4,48 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	4,47 €	4,47 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 18,6 %.

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

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

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

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

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus 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.

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%
---------------------------	--------------

Le taux de distribution pour une année N de FRUCTIPIERRE 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 acquéreur moyen 2025/2024	-1,72%
Performance globale annuelle 2025	3,22%

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
29/04/2026	2 642	270,00 €	294,30 €
27/05/2026	277	252,29 €	275,00 €
24/06/2026	737	252,29 €	275,00 €

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
30/12/2025	143	19 593
25/03/2026	143	20 874
24/06/2026	95	25 378

Au cours du semestre, aucune part n'a été échangée de gré à gré.

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Vendredi 24 juillet 2026 avant 16h	Mercredi 29 juillet 2026
Vendredi 21 août 2026 avant 16h	Mercredi 26 août 2026
Vendredi 25 septembre 2026 avant 16h	Mercredi 30 septembre 2026
Vendredi 23 octobre 2026 avant 16h	Mercredi 28 octobre 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 CESSIION 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.

VIE SOCIALE

Assemblée Générale Extraordinaire du 16 janvier 2026

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 16 janvier 2026 s'est tenue avec une participation de 45,17%.

Elle a approuvé les neuf résolutions présentées, dont le texte intégral figure dans le dossier de convocation, avec une très large majorité variant de 96,98% à 99,02%.

Les statuts mis en ligne sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

intègrent les modifications statutaires ayant été votées.

Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 22 juin 2026

Les Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire du 22 juin 2026 se sont tenues avec une participation de 44,12%.

Elles ont approuvé les onze résolutions présentées, dont le texte intégral figure en pages 61 et 62 du rapport annuel 2025, avec une très large majorité variant de 96,47% à 99,08%.

Le nombre maximum des membres du Conseil de surveillance est désormais fixé à 12. En conséquence, il n'y a plus de postes à pourvoir au Conseil, et la résolution 8 de l'Assemblée Générale Ordinaire (élection de 2 membres sous condition suspensive) est devenue sans objet.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque assemblée et chaque résolution sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

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

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

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

AEW ET LA CONNAISSANCE DE SES CLIENTS

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

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

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

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

CLIENTS NON-RÉSIDENTS

L'acquisition de parts de la SCPI 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.

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

Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante :

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

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

FRUCTIPIERRE

Société civile de placement immobilier au capital de 409 157 255 euros 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

