



SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION
ANALYSE : 1^{er} JANVIER AU 31 MARS 2026

SCPI A PRÉPONDÉRANCE
BUREAUX
À CAPITAL FIXE

L'ESSENTIEL AU 31/03/2026

13 906 associés
1 903 057 parts

MARCHÉ SECONDAIRE
Prix d'exécution : 257,80 €
Parts en attente de vente : 1,10%

VALEUR DE RÉALISATION 2025
851 385 669 € (447,38 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION 2025
996 112 161€ (523,43 €/part)

CAPITALISATION
534 759 017€ au dernier prix acquéreur

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

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025
3,22% *

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
79,33% (trimestriel)

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

6% 1% 12% 81%

20% 7% 73%

- Bureaux
- Commerces
- Centres commerciaux
- Industriel

- Paris
- Ile-de-France
- Province

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

ACTUALITÉS DU TRIMESTRE

Le dernier prix acquéreur fixé sur le marché secondaire des parts en mars 2026 s'établit à 281,00 €, en décote de -46% avec la valeur de reconstitution calculée au 31 décembre 2025. Le niveau de ce prix acquéreur permet d'envisager un potentiel ultérieur de revalorisation. L'achat de parts se fait par l'intermédiaire d'une confrontation des ordres d'achats et de vente tous les derniers mercredis de chaque mois (voir rubrique «Marché secondaire des parts»).

La performance Globale Annuelle est un nouvel indicateur de performance destiné à améliorer la comparabilité des SCPI. Cet indicateur, qui, dans le cas de FRUCTIPIERRE, additionne sur l'année le taux de distribution et la variation du prix acquéreur moyen, s'établit à 3,22% pour l'année 2025. Elle est 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%).



Paris 8^{ème} – 9, avenue de Friedland
© AEW

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Taux d'occupation financier

1^{er} trimestre 2026

TOF 79,33%

20,67% 0,70% 8,55% 70,08%

4^{ème} trimestre 2025

TOF 78,67%

21,33% 0,18% 3,78% 74,71%

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

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

Mouvements locatifs

Locations : 6 307 m²

Paris 8 ^{ème} :	1304 m²
Paris 16 ^{ème} :	15 m²
Voisins-Le Bretonneux (78) :	3704 m²
Levallois-Perret (92) :	522 m²
Neuilly-sur-Seine (92) :	762 m²

Libérations : 6 692 m²

Paris 8 ^{ème} :	161
Paris 8 ^{ème} :	1469
Paris 16 ^{ème} :	30
Voisins-Le Bretonneux (78) :	3704
Levallois-Perret (92) :	783
Neuilly-sur-Seine (92) :	250
Lyon (69) :	295

Taux d'occupation physique

72,53%
Surface totale du patrimoine : 142 776 m²
Surfaces vacantes : 39 218 m²

Taux d'incidence contentieuse

5,34%
(1^{er} trimestre 2026 - calculé au 1^{er} avril 2026)
Ce taux mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers. Un taux négatif signifie un impact favorable pour la SCPI.

Par ailleurs, un bail portant sur 77 m² sur un site a été renouvelé.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

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

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

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

TAUX DE DISTRIBUTION	
Taux de distribution 2025	4,94 %

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE	
Taux de distribution 2025	4,94%
Variation du prix de acquéreur moyen 2025/2024	-1,72 %
Performance globale annuelle 2025	3,22%

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trimestre 2026
Acompte mis en paiement le	23/04/2026
Acompte par part	4,50 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	4,48 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽²⁾ et à la source ⁽³⁾ sur les revenus financiers	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 %.

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
28/01/2026	305	245,00 €	267,05 €
25/02/2026	603	270,00 €	294,30 €
25/03/2026	2 063	257,80 €	281,00 €

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

Calendrier des prochaines confrontations

DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES ORDRES	DATE DE CONFRONTATION
Vendredi 24 avril 2026 avant 16h	Mercredi 29 avril 2026
Vendredi 22 mai 2026 avant 16h	Mercredi 27 mai 2026
Vendredi 19 juin 2026 avant 16h	Mardi 24 juin 2026
Vendredi 24 juillet 2026 avant 16h	Mercredi 29 juillet 2026

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. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

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

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

AEW

IPRI

Investissements
Patrimoniaux
Immobilier