AEW

RAPPORT ANNUEL

2025

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

FRUCTIPIERRE

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX

Investissement socialement responsable

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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 FRUCTIPIERRE

Conseil de surveillance

- **Président :**
  Monsieur Jean-Philippe RICHON
- **Vice-présidents :**
  Monsieur Bruno NEREGOWSKI
  SCI GAIA, représentée par Monsieur André PERON
- **Membres du Conseil :**
  Monsieur Jean-Luc BRONSART
  Monsieur Jean-Marc ÉTIENNE
  Monsieur Jérôme JUDLIN
  Monsieur Olivier KIMMEL
  Monsieur Philippe STEIN
  Monsieur Richard VEBER
  BPCE VIE, représentée par Monsieur Nicolas DENOJEAN
  INSTITUTION DE PRÉVOYANCE BANQUE,
  représentée par Monsieur Emmanuel LAVENTURE
  SCI AAAZ, représentée par
  Madame Marie-Dominique BLANC-BERT
  SCI FRUCTIDOR, représentée par
  Monsieur Patrick FEGER
  SCI LES 3 SOLEILS, représentée par
  Monsieur Bernard FERSTLER
  SOCIÉTÉ B4 INVEST, représentée par
  Monsieur Philippe BADE

Commissaires aux comptes

- **Titulaire :**
  KPMG SA,
  représenté par Monsieur Pascal LAGAND
- **Suppléant :**
  SALUSTRO REYDEL, représenté par
  Monsieur Nicolas DUVAL-ARNOULD

Expert externe en évaluation immobilière
CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

Dépositaire
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

1 RAPPORT DE GESTION 4
- Éditorial 4
- Les données essentielles au 31 décembre 2025 6
- Le patrimoine immobilier 8
- Les résultats et la distribution 20
- Le marché des parts 22

2 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 24
- Les comptes 24
- L'annexe aux comptes annuels 27

3 LES AUTRES INFORMATIONS 39
- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices 39
- Transparisation des actifs immobiliers détenus indirectement 40
- Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM » 41
- « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) / Taxonomie » - Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 43
- Informations requises par la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (« LEC ») 50

4 ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 54

5 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 55

6 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 58
- Le rapport sur les comptes annuels 58
- Le rapport spécial sur les conventions réglementées 60

7 L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 22 JUIN 2026 61
- Ordre du jour 61
- Les résolutions 61

1 RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL

Antoine BARBIER
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTIPIERRE, 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.

☐ 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 OPCI grand public, ils enregistrent une baisse de la 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 FRUCTIPIERRE 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.

- En liaison avec la stratégie d'endettement modéré, aucun investissement n'a été réalisé durant l'exercice. Toutefois, 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 parisien, 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.
- FRUCTIPIERRE bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier depuis juillet 2023. Il traduit son engagement de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).
  La politique ESG de FRUCTIPIERRE 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 37/100 à 52/100 entre fin 2023 et fin 2025, le score cible restant fixé à 59/100.
- 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 4e 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 ont été 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.
- Pour une part en jouissance au 1er janvier 2025, la distribution versée s'établit à 19,20 €, conforme aux prévisions de début d'exercice (22,80 € en 2024 mais avec un prélèvement de 2,23 € sur le report à nouveau).
  Le report à nouveau représente à la clôture de l'exercice 2025 une réserve significative de 4 mois de dernière distribution courante.
- Le taux de distribution 2025 de FRUCTIPIERRE s'établit à 4,94 % (3,85 % en 2024).
  À l'échelon national, le taux de distribution calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux s'établit à 4,6 % en 2025 contre 4,4 % en 2024. Cette hausse du taux est cependant plutôt due à une évolution négative du prix de souscription de -4,9 % en moyenne, plutôt qu'à une augmentation du dividende.
- Sur le marché secondaire organisé, le dernier prix acquéreur de la part s'est fixé à 357,52 €, en décote de 32 % par rapport à la nouvelle valeur de reconstitution calculée au 31 décembre. Le niveau de ce prix acquéreur permet d'envisager un potentiel ultérieur de revalorisation.
- 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 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 %).
- Sur une plus longue période, les taux de rendement interne de FRUCTIPIERRE s'établissent à 3,29 % sur quinze ans et 6,46 % sur vingt ans.

Il vous est par ailleurs proposé, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, de vous prononcer sur une modification statutaire visant à aligner le nombre de membres du Conseil de surveillance avec des nouvelles dispositions réglementaires.
Ainsi, dans une optique de mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, vous devez vous prononcer sur la modification de l'article 22 relatif au Conseil de surveillance, en actant que ce dernier comprendra de 3 à 12 membres, et non plus de 7 à 15. La durée du mandat reste fixée à 3 ans. Par ailleurs, il vous est proposé de réduire le montant annuel des jetons de présence alloué au Conseil de surveillance.

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

LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2025

Chiffres clés

- Année de création : **1974**
- Capital fermé depuis le : **14 octobre 2022**
- Terme statutaire : **2086**
- Nombre d'associés : **13 875**
- Nombre de parts : **1 903 057**
- Capital social : **409 157 255 €**
- Capitaux propres : **713 223 407 €**
- Capitaux collectés : **768 012 715 €**
- Ratio dettes et autres engagements : **8,79 %**
- Dernier prix d'exécution (net vendeur) : **328 €**
- Parts en attente de vente : **1,04 %** des parts
- Marché secondaire organisé réalisé sur l'année : **18 215** parts pour **6 952 896 €**
- Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais : **680 380 939 €**

Patrimoine

- Nombre d'immeubles : **56**
- Nombre de baux : **220**
- Surface : **144 841 m²**
- Taux d'occupation financier annuel : **84,29 %**
- Taux d'occupation financier 4e trimestre 2025 : **78,67 %**
- Taux d'occupation physique moyen annuel : **76,85 %**
- Taux d'occupation physique au 31 décembre 2025 : **73,11 %**

Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2025 : **67 552 910 €**
  - dont loyers : **48 450 472 €**
  - dont produits des participations financières contrôlées : **1 111 999 €**
- Résultat de l'exercice : **37 608 526 €** soit 19,76 € par part
- Revenu distribué : **36 538 694 €** soit 19,20 € par part avant impositions françaises payées par la SCPI pour le compte des associés (pour une part en jouissance au 1er janvier 2025)

Indicateurs de performance

- Taux de rendement interne 5 ans (2020-2025) : **-6,77 %**
- Taux de rendement interne 10 ans (2015-2025) : **1,08 %**
- Taux de rendement interne 15 ans (2010-2025) : **3,29 %**
- Taux de rendement interne 20 ans (2005-2025) : **6,46 %**
- Taux de distribution 2025 : **4,94 %**
  - Moyenne nationale SCPI prépondérance Bureaux : **4,62 %**
  - Moyenne nationale SCPI Immobilier d'entreprise : **4,91 %**
- Variation du prix acquéreur moyen 2025 : **-1,72 %**
  - Moyenne nationale SCPI prépondérance Bureaux : **-4,9 %**
  - Moyenne nationale SCPI Immobilier d'entreprise : **-3,45 %**
- Performance globale annuelle 2025 : **3,22 %**
  - Moyenne nationale SCPI prépondérance Bureaux : **-0,25 %**
  - Moyenne nationale SCPI Immobilier d'entreprise : **1,46 %**

Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2025/2024
Valeur comptable	713 223 407	374,78	-0,26 %
Valeur vénale / expertise	913 445 356	479,99	-1,94 %
Valeur de réalisation	**851 385 669**	**447,38**	**-1,41 %**
Valeur de reconstitution	996 112 161	523,43	-1,00 %

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

(en €/part depuis 5 ans)

	Résultat	Distribution	Report à nouveau
2021	17,84	23,00	8,35
2022	17,85	24,20	7,96
2023	19,98	24,40	8,14
2024	20,57	22,80	5,92
2025	19,76	19,20	6,48

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La politique d'investissement

Le patrimoine immobilier de la SCPI FRUCTIPIERRE est situé principalement à Paris, en Île-de-France et à titre de diversification en province. Il est composé, principalement, de locaux à usage de bureaux avec une diversification en locaux commerciaux, en locaux d'activités et à titre accessoire d'habitations.

Si la conjoncture des marchés le permet, la SCPI FRUCTIPIERRE poursuit le développement de son patrimoine immobilier, selon une politique d'investissement identique, par le biais de nouvelles émissions de parts.

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, ainsi que des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par FRUCTIPIERRE.

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 FRUCTIPIERRE.

Il faut par ailleurs noter que FRUCTIPIERRE a la possibilité, à titre accessoire, de détenir des parts ou des 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.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2022 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 d'un montant maximum de 25 % de la valeur de réalisation de FRUCTIPIERRE (soit un maximum de 215,89 M€ sur la base de la valeur de réalisation du 31 décembre 2024).

L'engagement ESG (Environnemental, Social et Gouvernance)

FRUCTIPIERRE bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR le 24 juillet 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 FRUCTIPIERRE 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, à maximiser un impact social positif et à 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 de gaz à effet de serre, des clauses ESG dans les contrats des gestionnaires immobiliers (« Property Managers »).

FRUCTIPIERRE encourage également ses locataires à adopter des pratiques responsables, à travers notamment des réunions périodiques sur les sujets RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises).

Sur le plan social, FRUCTIPIERRE s'attache à créer des espaces de travail favorisant le bien-être des occupants notamment par l'amélioration des conforts 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 décision 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 m².

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 /3 /a. Politique d'investissement immobilier » de la note d'information de FRUCTIPIERRE consultable sur le site internet 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 m²

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 2023 : 37/100
- Score ESG au 31 décembre 2024 : 49/100
- Score ESG au 31 décembre 2025 : 52/100
- Score ESG cible : 59/100

Investissements durables : 48 % des investissements

- Actifs équipés d'équipements hydro-économes : 38 % de la totalité des investissements (objectif initial : 20 %). 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 équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques : 10 % (objectif initial : 1 %).

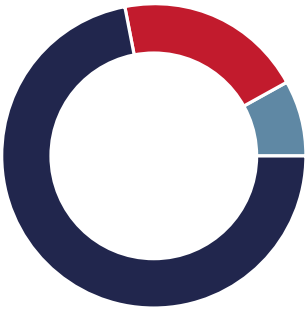
Répartition du patrimoine
(en % de la valeur vénale)

81 %
Bureaux

12 %
Commerces

6 %
Centres commerciaux

1 %
Industriel



72 %
Paris

20 %
Île-de-France (hors Paris)

8 %
Province

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de FRUCTIPIERRE se compose de 56 immeubles pour une superficie de 144 841 m², localisés en valeur vénale à 72 % à Paris, à 20 % en région parisienne et à 8 % en province.
Il est composé à 81 % de bureaux, à 18 % de murs de commerces et à 1 % d'immeubles industriels (logistique urbaine, parkings…).

Toujours en valeur vénale, FRUCTIPIERRE détient des immeubles en direct (97 %) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 3 %).

Évolution du patrimoine

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements droits et frais inclus réalisés durant les cinq derniers exercices sont les suivants.

	ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (EN M€)		SOLDE À INVESTIR AU 31/12 (EN M€)
EXERCICES	ARBITRAGES	INVESTISSEMENTS	
2021	44,52	3,36	-29,62
2022	14,00	—	-16,43
2023	—	52,69	-81,73
2024	2,00	—	-82,65
2025	10,48	—	-76,40
TOTAL	**71,00**	**56,05**	**—**

Les cessions

Des arbitrages, 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 présentés à votre Conseil de surveillance.
Ils concernent essentiellement des actifs non stratégiques du fait notamment de leur localisation, de leur taille unitaire faible, ou nécessitant d'importants travaux sans potentiel de loyers supplémentaires.
Cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit néanmoins être pragmatique et s'adapter au marché.

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunités a permis de finaliser la cession de deux actifs non stratégiques et sans perspectives d'amélioration pour un prix de vente total de 10 481 700 €, inférieur de 5 % au prix de revient mais supérieur de 4 % aux dernières valeurs d'expertise.

MONTREUIL (93) – 40, rue Armand Carrel

Il s'agit de bureaux de 2 825 m², acquis en 2009. L'acte de vente a été signé le 18 décembre 2025, pour un prix net vendeur de 10 010 000 € supérieur de 4 % à la dernière valeur d'expertise.
La transaction fait ressortir une moins-value nette de 975 555 € par rapport au prix de revient comptable (10 384 955 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 250 250 € et des honoraires de commercialisation de 350 350 €.

FONTENAY-SOUS-BOIS (94)
44/58, rue Roger Salengro

Il s'agit de bureaux de 607 m², acquis en 1991 et vacants depuis 2022. L'acte de vente a été signé le 23 décembre 2025, pour un prix net vendeur de 471 700 €, supérieur de 7 % à sa dernière valeur d'expertise.
La transaction fait ressortir une moins-value nette de 237 087 € par rapport au prix de revient comptable (696 995 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 11 793 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une moins-value nette de -1 212 642 € par rapport au prix de revient (-5 %), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 262 043 €, et de frais de commercialisation et de cession de 350 350 €.
Au 31 décembre 2025, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de -2 915 391 €.

Investissements

Au 1er janvier 2025, FRUCTIPIERRE présentait un surinvestissement de 82 647 811 €.
En liaison avec les arbitrages réalisés et la stratégie d'endettement raisonné, aucun investissement n'a été effectué durant l'exercice.

L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2024	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	**738 127 905**	—	**738 127 905**
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-4 410 753	1 495 362	-2 915 391
- Commissions de souscription	-47 855 587	-4 410 753	-52 266 340
- Achat d'immeubles	-864 040 592	-3 618 253	-867 658 845
- Titres de participations contrôlées	-29 274 222	—	-29 274 222
+ Vente d'immeubles	106 857 390	12 784 962	119 642 351
- Frais d'acquisition	-40 557 260	—	-40 557 260
- Divers[1]	58 505 307	—	58 505 307
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	**-82 647 811**	**6 251 318**	**-76 396 493**

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

FRUCTIPIERRE présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 76 396 493 €.

Un financement bancaire a été souscrit en décembre 2021 auprès de la banque Palatine, la Banque Postale, Arkéa Banque, Bpifrance et Investimmo.
C'est un crédit renouvelable d'un montant de 85 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.

Au 31 décembre 2025, le montant tiré sur le crédit est de 82 M€, identique à la clôture des exercices 2024 et 2023.
Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 1 454 479 €.
Le montant de la commission de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 330 239 €.

Dettes et autres engagements

8,79 %
Emprunts bancaires

Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division

$$= \frac{\text{des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés) et des engagements immobiliers (crédits-bails, VEFA)}}{\text{l'actif brut (somme de la valeur de réalisation, des dettes et des autres engagements)}}$$

Il s'établit à 8,79 % à la clôture de l'exercice. Il n'y a pas d'emprunts bancaires indirects pris en considération par transparence dans les SCI dans lesquelles FRUCTIPIERRE détient une participation.

Valeurs significatives du patrimoine

La société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale du 28 juin 2024, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu par la SCPI, conformément à la loi.

Tous les 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 FRUCTIPIERRE.
  Tous les actifs immobiliers détenus par les sociétés contrôlées ont été valorisés selon les méthodes de Capitalisation des revenus/Comparaison directe 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 FRUCTIPIERRE 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 €)

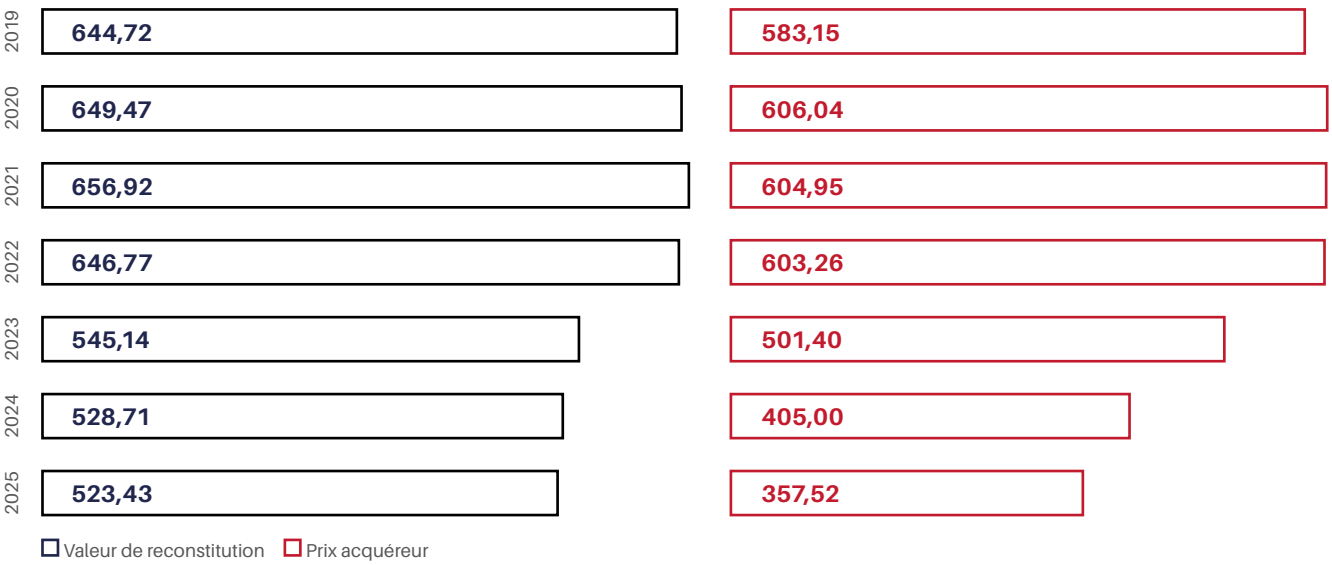
Coût historique des terrains et des constructions locatives	**748 016 494**
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	29 274 222
Valeur comptable nette	**777 290 716**
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	913 445 356

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	748 016 494	—	—
Provisions pour gros entretien	-862 401	—	—
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	29 274 222	27 193 556	28 553 233
Autres éléments d'actifs	-63 204 909	-63 462 687	-63 462 687
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	—	886 251 800	—
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	—	—	954 621 330
Valorisation du CAP	—	1 403 000	1 403 000
Commission de souscription théorique	—	—	74 997 285
Total global	**713 223 407**	**851 385 669**	**996 112 161**
Nombre de parts	1 903 057	1 903 057	1 903 057
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	**374,78**	**447,38**	**523,43**

Le dernier prix d'exécution de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (328,00 €) est inférieur de 27 % à la valeur de réalisation, qui s'établit à 447,38 € par part.

Le dernier prix acquéreur de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (357,52 €) est inférieur de 32 % à la valeur de reconstitution, qui s'établit à 523,43 € par part.

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



La Société de gestion a sélectionné la société SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES 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/ 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	631 969 902	767 672 000	21,47	826 555 146	784 982 000	-2,21	767 672 000	774 892 000	-0,93 %
Commerces	116 046 592	118 579 800	2,18	128 066 184	119 369 000	-0,66	118 579 800	119 369 000	-0,66 %
Total actifs immobiliers détenus en direct	**748 016 494**	**886 251 800**	**18,48**	**954 621 330**	**904 351 000**	**-2,00**	**886 251 800**	**894 261 000**	**-0,90 %**
Bureaux	2 203 858	2 010 113	-8,79	2 110 619	1 997 961	0,61	2 010 113	1 997 961	0,61 %
Commerces	27 070 364	25 183 443	-6,97	26 442 615	25 163 132	0,08	25 183 443	25 163 132	0,08 %
Total immobilisations financières contrôlées	**29 274 222**	**27 193 556**	**-7,11**	**28 553 233**	**27 161 093**	**0,12**	**27 193 556**	**27 161 093**	**0,12 %**
TOTAUX	**777 290 716**	**913 445 356**	**17,52**	**983 174 562**	**931 512 093**	**-1,94**	**913 445 356**	**921 422 093**	**-0,87 %**

Conformément à ses statuts, FRUCTIPIERRE 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, FRUCTIPIERRE détient des immeubles en direct (97 % de la valeur vénale) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 3 % de la valeur vénale).

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.

FRUCTIPIERRE détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais de quatre SCI dans lesquelles elle possède un pourcentage du capital. Par transparence, les résultats de la SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient FRUCTIPIERRE.
Les SCI sont gérées et représentées par AEW.

Ainsi, FRUCTIPIERRE détient une participation à hauteur de :

- 100 % dans la Société Civile Immobilière « RUE DE LA BOURSE 2 », comprenant 1 immeuble de bureaux au 3, rue de la Bourse – 75002 Paris ;
- 100 % dans la Société Civile Immobilière « RUE DE SÈVRES », comprenant 1 actif de commerce au 129, rue de Sèvres – 75006 Paris ;
- 100 % dans la Société Civile Immobilière « FBG POISSONNIÈRE », comprenant 1 actif de commerce au 70/72, rue du Faubourg Poissonnière – 75010 Paris ;
- 100 % dans la Société Civile Immobilière « LA STATION », comprenant 1 actif de commerce au 19, chaussée de la Muette – 75016 Paris.

	SCI RUE DE LA BOURSE 2	SCI RUE DE SÈVRES	SCI FBG POISSONNIÈRE	SCI LA STATION	TOTAUX
Année d'acquisition	2017	2017	2017	2017	
Pourcentage de détention	100 %	100 %	100 %	100 %	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	3, rue de la Bourse 75002 Paris	129, rue de Sèvres 75006 Paris	70-72, rue du Fbg Poissonnière 75010 Paris	19, chaussée de la Muette 75016 Paris	
Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Commerces	Commerces	
Surface en m²	187	550	100	1 004	**1 841**
Coûts d'acquisition	2 203 858	4 213 475	1 356 725	21 500 164	**29 274 222**
Dettes levées (100 %)	0	0	0	0	**0**
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	1 950 000	4 050 000	1 150 000	19 400 000	**26 550 000**
Actif net réévalué	2 010 113	4 023 835	1 173 168	19 986 439	**27 193 556**

Compte tenu notamment des cessions de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement s'établit à 913,45 M€. Elle enregistre une contraction de 2 % (-18 M€), à comparer à une baisse des valeurs bilantielles de 1,21 % (-9 M€).

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) des actifs détenus **directement**, à 886 M€, enregistre globalement une baisse à périmètre constant de 0,9 %, les actifs à dominante bureaux se contractant de 0,93 % et les commerces de 0,66 %.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts des Sociétés Civiles Immobilières) s'élève à 27 M€. À périmètre constant, il est quasiment stable (+0,12 %) sur l'exercice 2025.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 913 M€, en diminution de 0,87 % à périmètre constant.

Au 31 décembre 2025, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 18 % et de 26 % à leur prix de revient.

Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 1 actif représente 7 % de la valeur globale du patrimoine. Il est divisé et loué à plusieurs locataires ;
- 2 actifs représentent 5 % de la valeur globale du patrimoine, dont le centre commercial Passy Plaza qui regroupe 25 locataires ;
- 4 actifs représentent chacun 4 % de la valeur globale du patrimoine ;
- 52 actifs représentent 67 % de la valeur vénale.

67 % Autres immeubles

7 % 10, rue du Faubourg Montmartre Paris (9e)

5 % Centre commercial Passy Plaza 53, rue de Passy Paris (16e)

5 % 103, boulevard Haussmann Paris (8e)

4 % 125, rue de Saussure Paris (17e)

4 % 69, rue Beaubourg Paris (3e)

4 % 6, avenue Marceau Paris (8e)

4 % 174/178, rue de Charonne Paris (11e)

La gestion immobilière

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 49 562 471 €, contre 50 878 527 € à l'exercice précédent, en diminution de 3 % (-1,3 M€).
Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont baissé de 3,5 % (-1,8 M€). Les dividendes des SCI détenues ont quant à eux augmenté de 450 k€.

Division des risques locatifs

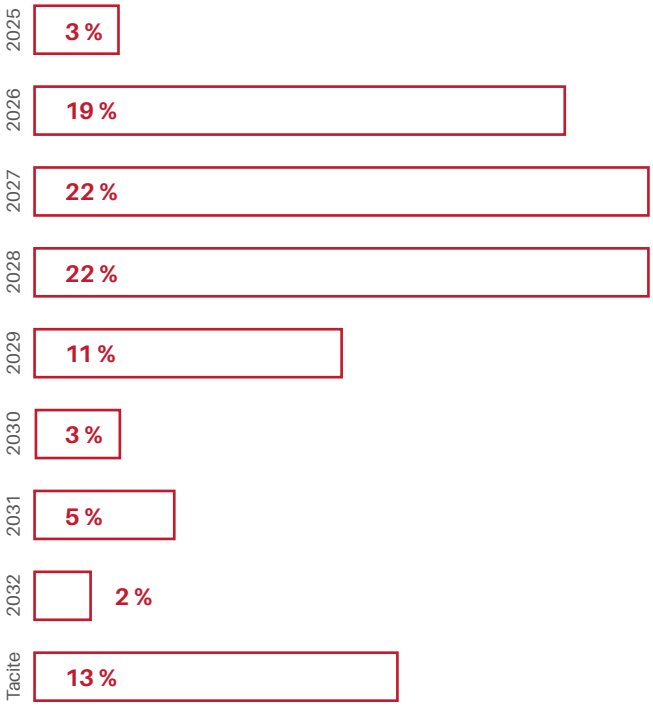
Répartition des risques locatifs en pourcentage du montant HT facturé

Au 31 décembre 2025, FRUCTIPIERRE compte 220 baux (235 en 2024 et 242 en 2023). Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 197 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 locataires les plus importants représentent globalement 35 % des loyers sur 21 sites. Le principal locataire (1 site) représente 5 % des loyers.
Les 10 baux les plus importants représentent globalement 28 % des loyers.

WALB : 2 ans
Weight Average Lease Break (WALB) : durée résiduelle moyenne des baux avant une possible résiliation.

Pourcentage des loyers aux prochaines échéances

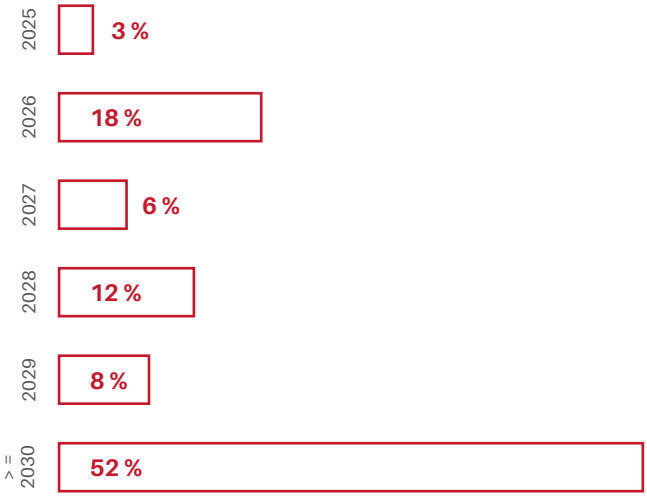


Au 31 décembre 2025 :

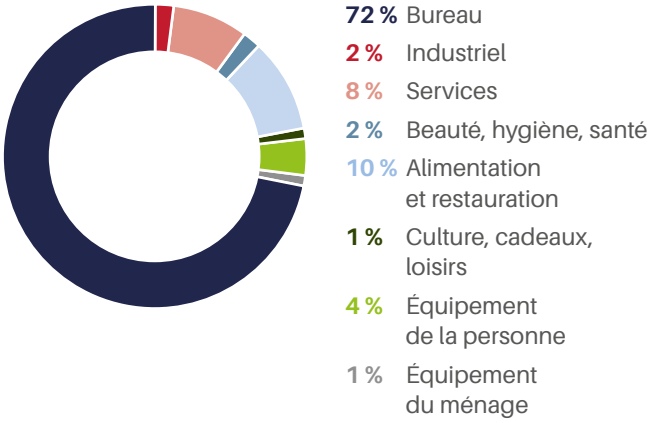
- 15 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- 63 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2026 et 2028 ;
- 22 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2029 et 2032.

WALT : 3,9 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



Près de 85 % des loyers sont issus de bureaux et du secteur alimentaire.

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.

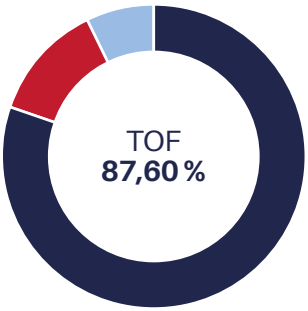
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI FRUCTIPIERRE s'établit à 78,67 % pour le quatrième trimestre 2025, en contraction par rapport au quatrième trimestre 2024 (89,61 %).
En annuel, il s'établit à 84,29 % sur l'exercice (90,52 % en 2024).

Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, est de 73,11 % en fin d'exercice contre 82,68 % en début d'année (87,76 % fin 2023).
Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 76,85 % (85,28 % en 2024).

Le taux d'encaissement des loyers 2024, calculé fin janvier 2026, s'établit en moyenne à 94 %. Ce taux est calculé à une date d'arrêté fixée au 15e 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 redditions de charges qui les impactent ponctuellement.

Décomposition des taux d'occupation financiers

1er trimestre 2025

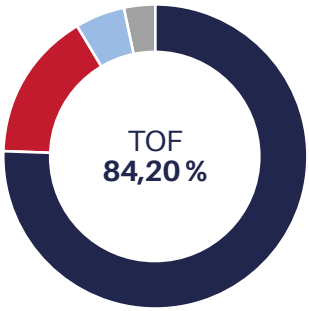


80,47 %
Locaux occupés

12,40 %
Locaux vacants en recherche de locataire

7,13 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

3e trimestre 2025



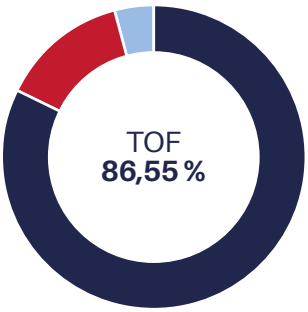
75,79 %
Locaux occupés

15,80 %
Locaux vacants en recherche de locataire

5,30 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

3,11 %
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

2e trimestre 2025

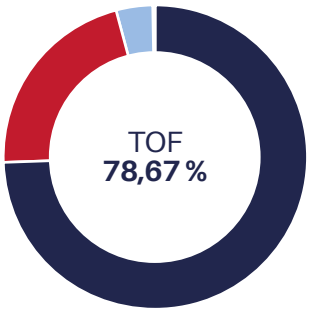


82,42 %
Locaux occupés

13,45 %
Locaux vacants en recherche de locataire

4,13 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

4e trimestre 2025



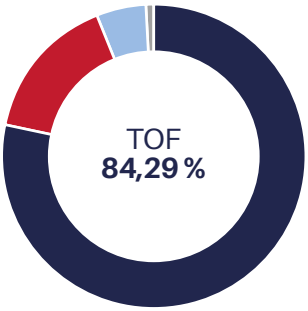
74,71 %
Locaux occupés

21,33 %
Locaux vacants en recherche de locataire

3,78 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

0,18 %
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

Décomposition du TOF de l'année 2025



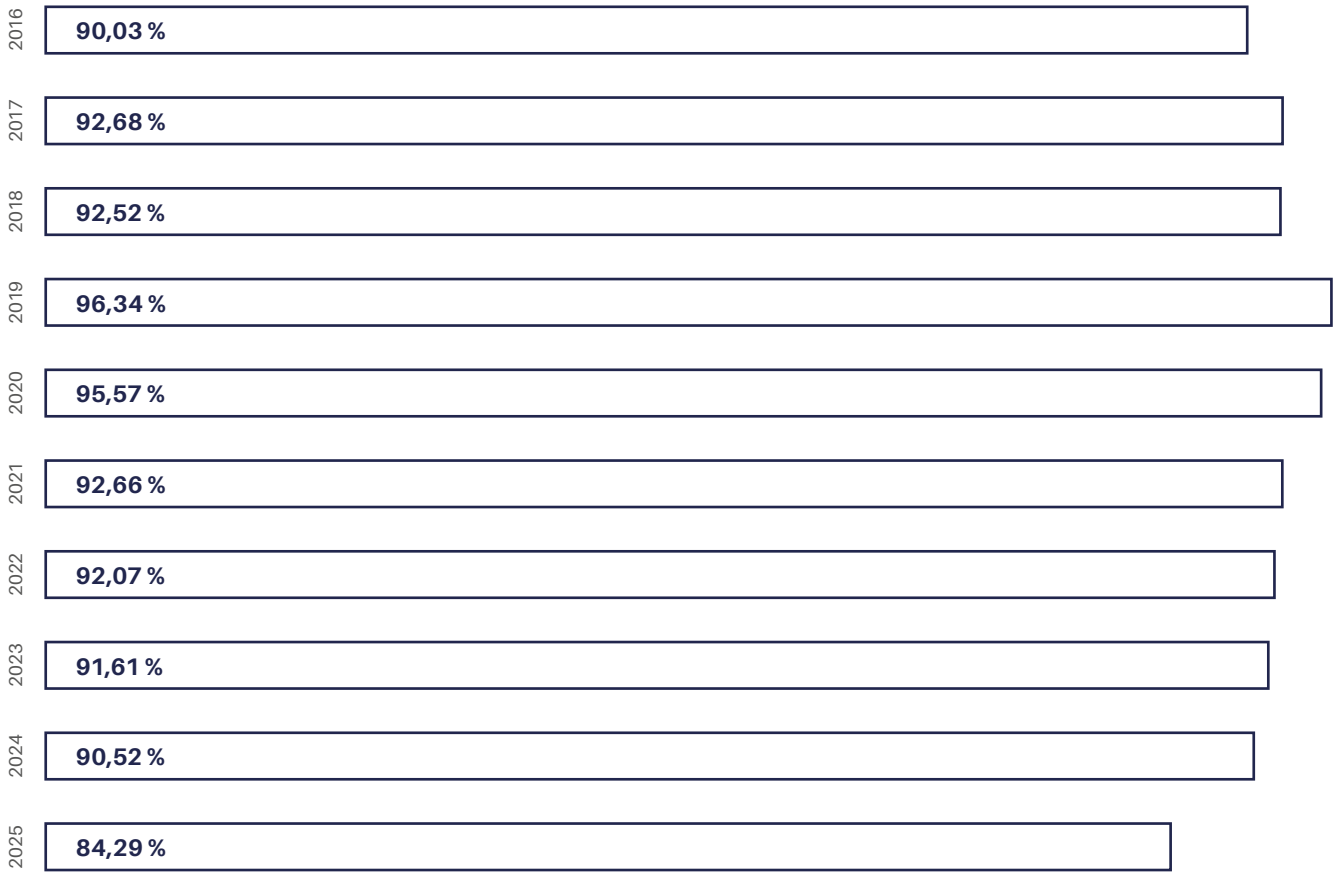
78,38 %
Locaux occupés

15,71 %
Locaux vacants en recherche de locataire

5,08 %
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

0,83 %
Locaux vacants en travaux ou sous promesse de vente

Évolution des taux d'occupation financiers[1] annuels



(1) 2016 : taux d'occupation financier du 4e trimestre, recalculé selon la méthodologie ASPIM 2021.
À partir de 2017 : taux d'occupation annuel recalculé selon la méthodologie ASPIM 2021.

Locations et libérations

Dans un environnement où les entreprises cherchent à maîtriser leurs coûts, et où la demande de nouvelles surfaces de bureaux est donc modérée, AEW reste particulièrement attentive à la solidité des locataires, notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.
Néanmoins, le marché est très différent selon les lieux : les bureaux vides augmentent en Île-de-France, mais les meilleurs emplacements restent très recherchés et voient même leurs loyers augmenter. En régions, le marché est globalement plus équilibré.

Les cessions réalisées durant l'exercice ont fait passer la surface totale gérée à 144 841 m², contre 148 279 m² à la fin de l'exercice 2024 (-2,3 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a diminué de 0,7 %.

L'activité locative de l'année 2025 fait ressortir un solde négatif de 14 045 m² entre les libérations (17 468 m²) et les relocations (3 423 m²).
Ce sont 9 986 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 3 423 m² de relocations (nouveaux baux), 3 133 m² de renouvellements de baux et 3 431 m² de cession d'actifs.

Sur l'exercice, 33 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 17 468 m² pour un total de loyers de 8 M€.
Les libérations sont concentrées en loyers pour près de 70 % sur 4 immeubles de bureaux : 2 à Paris, 1 à Puteaux – La Défense et 1 à Neuilly-sur-Seine.

Parallèlement, 18 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 3 423 m² pour un total de loyers en année pleine de 1,7 M€.
Les relocations sont concentrées en loyers pour trois quarts sur 6 immeubles de bureaux à Paris, Neuilly-sur-Seine, Levallois-Perret, Puteaux – La Défense et Saint-Denis.
Par ailleurs, trois baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 3 133 m² pour un total de loyers en année pleine de 1,05 M€.
Les surfaces vacantes au 31 décembre 2025 s'établissent à 38 951 m², en augmentation par rapport à l'année précédente (25 684 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 13 M€, contre 7,3 M€ en 2024 et 5,7 M€ en 2023.
Ces surfaces sont concentrées sur treize lignes (Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Saint-Denis, Ivry-sur-Seine, Voisins-le-Bretonneux, Puteaux La Défense, Lille, Marseille, Paris 9e, Paris 11e, Paris 17e) qui représentent 86 % de la vacance.

Travaux

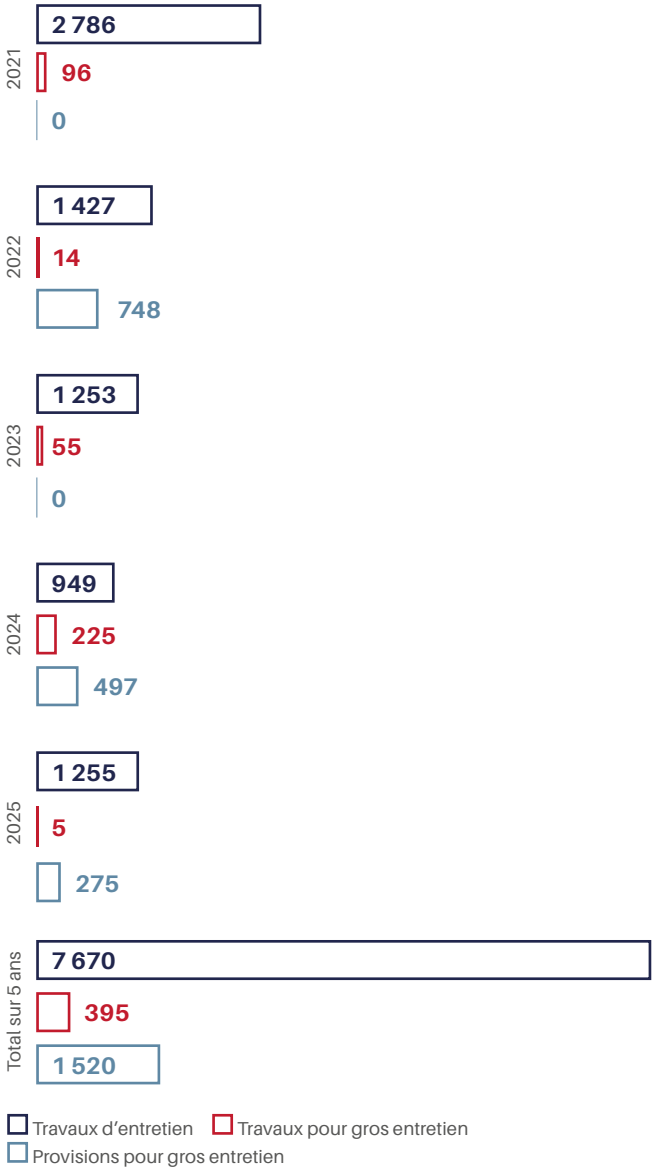
Au cours de l'année 2025, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 1,3 M€.
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place 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 1 254 652 € en 2025 (948 647 € en 2024). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 1,53 M€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien de 275 k€ a été passée sur l'exercice. Une reprise sur provision a toutefois été passée pour 551 k€. La provision représente ainsi au 31 décembre 2025 un montant total de 862 400 €, destiné à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2025, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 5 k€. Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 79 k€.

Travaux et provisions pour gros entretien (en k€)



Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Au cours de l'exercice 2025, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 2,5 M€, soit un montant net des sorties d'immobilisations de 0,62 M€.

Les principaux travaux immobilisés concernent :

- Courbevoie : travaux de remplacement du système chauffage/ventilation/climatisation (CVC) et mise en place d'équipements techniques pour 1,4 M€ ;
- Paris – 43/45, avenue de Clichy : remplacement du système CVC et des ouvrants pour 1,4 M€.

Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 2 251 737 €.
Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 1 571 711 €, les pertes sur créances irrécouvrables s'élevant à 169 602 €, le solde net de l'exercice 2025 est une charge de 680 025 €.
Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2025 s'élève à 5 010 716 €.
5 locataires représentent près de 50 % des provisions constituées.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 1,82 % des loyers facturés (2,82 % au 31 décembre 2024 et 1,66 % au 31 décembre 2023).
Les principaux contentieux en cours, qui concernent 5 locataires sur 9 sites, représentent 4,2 M€.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'année s'élève à 37 608 526 € en diminution de 1,5 M€ (-4 %) par rapport à l'exercice précédent.
Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) s'élèvent à 49,56 M€, en baisse de 1,3 M€ par rapport à 2024.

En conséquence, le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 4,80 € pour chacun des trimestres de l'exercice (contre 5,70 € pour les trimestres 2024).
Au total, le montant distribué en 2025, pour une part en jouissance au 1er janvier, s'établit à 19,20 €, en baisse de 16 % par rapport à 2024 (22,80 € mais avec un prélèvement de 2,23 € sur le report à nouveau).
Il n'y a pas eu d'impôt payé par la SCPI pour le compte des associés. Le dividende brut est donc égal au dividende mis en distribution.

Le revenu courant distribué (19,20 €) est à rapprocher d'un résultat par part de 19,76 €.
Le report à nouveau (réserves) a donc été conforté d'un montant de 0,56 € par part, soit un total de 1 069 831 € sur 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 12 329 185 €, soit 6,48 € par part.
Il représente à cette date une réserve de 4 mois de distribution courante (3,1 mois à la fin de l'année 2024) qui permet à FRUCTIPIERRE, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Composition du taux de distribution

Taux de distribution 4,94 %

Distribution de résultat courant

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 acquéreur moyen d'une part de l'exercice précédent.

Le taux de distribution 2025 de FRUCTIPIERRE augmente à 4,94 % (3,85 % en 2024), du fait de la baisse du prix acquéreur moyen 2024 qui a plus que compensé la diminution de la distribution 2025.

À l'échelon national, le taux de distribution calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux s'établit à 4,6 % en 2025 contre 4,4 % en 2024. Cette hausse du taux est cependant plutôt due à une évolution négative du prix de souscription de -4,9 % en moyenne, plutôt qu'à une augmentation du dividende.

Composition de la performance globale annuelle (PGA)

Performance globale annuelle 3,22 %

Taux de distribution Variation 2025/2024 du prix acquéreur moyen

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 acquéreur moyen de la part entre le 1er janvier de l'année N et le 1er janvier de l'année N-1 (dans le cas présent entre le 1er janvier 2025 et le 1er janvier 2024).

Le prix acquéreur moyen ayant diminué de 1,72 % entre le 1er janvier 2024 et le 1er janvier 2025, la performance globale annuelle 2025 de FRUCTIPIERRE s'établit ainsi à 3,22 %.
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 3,24 %. 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)

En matière de taux de rendement interne (TRI), qui 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, les taux de FRUCTIPIERRE sont de 1,08 %, 3,29 % et 6,46 % pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans.

L'évolution du prix de la part

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1er JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS(1)	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS(2)	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE(3)	TAUX DE DISTRIBUTION EN %(4)	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2021	606,04	23,00	23,29	605,09	3,81 %	8,35
2022	604,95	24,20	24,20	605,82	4,00 %	7,96
2023	603,64	24,40	24,40	591,52	4,03 %	8,14
2024	501,40	22,80	22,80	388,42	3,85 %	5,92
2025	**405,00**	**19,20**	**19,20**	**381,71**	**4,94 %**	**6,48**

(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 par la SCPI pour le compte de l'associé.
(3) Moyenne des prix de souscription/exécution d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire et secondaire pondérée par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives ou échangées sur le marché secondaire.
(4) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur l'année précédente.

LE MARCHÉ DES PARTS

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[1]	1 848 538	397 435 670	734 974 201
Au 31/12/2022	Société fermée[2]	1 903 057	409 157 255	768 012 715
Au 31/12/2023	Société fermée	1 903 057	409 157 255	768 012 715
Au 31/12/2024	Société fermée	1 903 057	409 157 255	768 012 715
AU 31/12/2025	**Société fermée**	**1 903 057**	**409 157 255**	**768 012 715**

(1) La 26e augmentation de capital est ouverte à compter du 1er octobre 2020.

(2) La 26e augmentation de capital est clôturée à compter du 14 octobre 2022.

L'évolution du capital

- Date de création : **7 avril 1987**
- Capital initial : **152 449 €**
- Nominal de la part : **215 €**

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS	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[1]
2021	397 435 670	31 919 232	1 848 538	12 875	2 379 337	604,95
2022	409 157 255	33 038 514	1 903 057	13 604	2 511 332	603,64
2023	409 157 255	0	1 903 057	13 821	0	501,40
2024	409 157 255	0	1 903 057	13 816	0	405,00
2025	**409 157 255**	**0**	**1 903 057**	**13 875**	**0**	**357,52**

(1) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession.

Au 31 décembre 2025, le nombre total de parts émises est de 1 903 057, pour un capital social de 409 157 255 € (plafond statutaire fixé à 500 000 000 €) et des capitaux collectés de 768 012 715 €.

Le capital est réparti entre 13 875 associés et est détenu à hauteur de 47 % par des personnes physiques et de 53 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 40 %.
Le plus gros porteur de parts détient 22 % du capital social.
Le portefeuille moyen avoisine 49 000 € (137 parts) au dernier prix d'exécution.

L'activité du marché secondaire

Sur l'ensemble de l'année 2025, le volume des parts échangées sur le marché secondaire organisé de FRUCTIPIERRE est en baisse de -17 % par rapport à 2024, passant de 21 815 à 18 215.
En matière de montants échangés, la tendance est légèrement amplifiée, passant de 8 473 361 € à 6 952 896 € (-18 %), le prix moyen des transactions (381,71 €) ayant diminué de 1,73 % en 2025.

La contraction du nombre de parts échangées provient essentiellement d'une diminution des parts mises en vente : de 316 349 en 2024 à 196 959 en 2025, soit -38 %.
Le nombre de parts à l'achat a, pour sa part, diminué de -29 % sur la même période : de 27 558 à 19 683 parts.

Le rapport ventes/achats qui se situe en moyenne à 10 sur l'année (1 part à l'achat pour 10 à la vente) présente un fort déséquilibre.
De fait, lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 328,00 € (prix acquéreur de 357,52 €), en baisse de 12 % par rapport à décembre 2024.

Le prix d'achat moyen de la part de l'exercice, calculé sur les prix constatés sur le marché secondaire organisé, s'établit à 381,71 €, en diminution de 1,73 % par rapport à l'exercice précédent.

Rappelons à ce sujet 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 a une signification relative eu égard aux fluctuations ponctuelles pouvant intervenir.

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 FRUCTIPIERRE, qui conditionne la formation du prix vendeur.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 27 % avec la valeur de réalisation 2025 (447,38 € par part).
Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 32 % par rapport à la valeur de reconstitution 2025 (523,43 € par part).

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 19 593, soit 1,04 % des parts (0,54 % fin 2024), à comparer à un taux hexagonal de 3,1 %.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le marché secondaire organisé présente un taux de rotation de 0,96 %.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 356 parts ont été échangées pour un montant total hors droits de 134 268 €.

L'évolution des conditions de cessions

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1ER JANVIER	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS(1)	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS EN € HT
2021	34 665	1,93 %	2 854	707 695
2022	32 760	1,77 %	10 953	593 802
2023	30 704	1,61 %	32 394	48 080
2024	22 164	1,16 %	10 063	304 903
2025	**18 571**	**0,98 %**	**19 593**	**256 136**

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

2 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[1] 31/12/2025	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées[1] 31/12/2024
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	739 081 810	886 251 800	749 265 662	904 351 000
Immobilisations en cours	8 934 685	—	7 917 541	—
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretien	-862 401	—	-1 137 426	—
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	29 274 222	27 193 556	29 274 222	27 161 093
Total I : Placements immobiliers	**776 428 316**	**913 445 356**	**785 320 000**	**931 512 093**
Immobilisations financières	0	0	0	0
Total II : Immobilisations financières	**0**	**0**	**0**	**0**
Actifs d'exploitation				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	17 549 184	17 549 184	18 841 783	18 841 783
Autres créances	46 785 497	46 785 497	48 799 387	48 799 387
Provisions pour dépréciation des créances	-5 010 716	-5 010 716	-4 330 690	-4 330 690
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	23 324 314	23 343 740	19 070 387	19 091 106
Autres disponibilités	11 286 931	11 286 931	6 518 118	6 518 118
Total III	**93 935 211**	**93 954 636**	**88 898 984**	**88 919 704**
Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	-692 314	-692 314	-502 355	-502 355
Dettes				
Dettes financières	-93 565 479	-93 565 479	-95 387 139	-95 387 139
Dettes d'exploitation	-36 758 257	-36 758 257	-39 538 864	-39 538 864
Dettes diverses	-26 420 420	-26 420 420	-24 341 290	-24 341 290
Total IV	**-157 436 471**	**-157 436 471**	**-159 769 647**	**-159 769 647**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	19 148	19 148	26 560	26 560
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	277 204	1 403 000	593 070	2 855 573
Total V	**296 351**	**1 422 148**	**619 630**	**2 882 133**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**713 223 407**	—	**715 068 967**	—
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE[2]	—	**851 385 669**	—	**863 544 282**

(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
Capital				
Capital souscrit	409 157 255	—	0	409 157 255
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	358 855 460	—	0	358 855 460
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-89 961 338	—	-4 410 753	-94 372 091
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-4 410 753	—	1 495 362	-2 915 391
Réserves	30 168 990	0	—	30 168 990
Report à nouveau	15 496 468	-4 237 114	0	11 259 354
Résultat de l'exercice	39 152 585	-39 152 585	37 608 526	37 608 526
Acomptes sur distribution[1]	-43 389 700	43 389 700	-36 538 694	-36 538 694
TOTAL GÉNÉRAL	**715 068 967**	**0**	**-1 845 560**	**713 223 407**

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

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

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2025 31/12/2025	EXERCICE 2024 31/12/2024
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	48 450 472	50 216 527
Charges facturées	15 796 467	12 015 173
Produit des participations contrôlées	1 111 999	662 000
Produits annexes	71 761	47 168
Reprises de provisions pour gros entretien	550 500	362 150
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 571 711	1 750 552
Total I : Produits immobiliers	**67 552 910**	**65 053 570**
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-15 796 467	-12 015 173
Travaux de gros entretien	-5 376	-225 276
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-1 254 652	-948 647
Dotations aux provisions pour gros entretien	-275 475	-497 445
Autres charges immobilières	-4 769 650	-4 166 622
Dépréciation des créances douteuses	-2 251 737	-2 473 255
Total II : Charges immobilières	**-24 353 357**	**-20 326 419**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	**43 199 553**	**44 727 152**
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	402 355	0
Transferts de charges d'exploitation	0	50 000
Total I : Produits d'exploitation	**402 355**	**50 000**
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-4 001 042	-4 297 051
Charges d'exploitation de la société	-476 539	-433 147
Diverses charges d'exploitation	-53 988	-54 503
Dotations aux provisions d'exploitation	-592 314	-450 000
Total II : Charges d'exploitation	**-5 123 883**	**-5 234 701**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	**-4 721 529**	**-5 184 701**
Produits financiers		
Autres produits financiers	915 219	1 578 038
Total I : Produits financiers	**915 219**	**1 578 038**
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-1 468 850	-1 651 179
Autres charges financières	-315 867	-316 725
Total II : Charges financières	**-1 784 717**	**-1 967 904**
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	**-869 498**	**-389 866**
Produits exceptionnels	0	0
Total I : Produits exceptionnels	**0**	**0**
Charges exceptionnelles	0	0
Total II : Charges exceptionnelles	**0**	**0**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	**0**	**0**
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	**37 608 526**	**39 152 585**

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 1er 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 1er 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 1er 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 d'exploitation (sur frais de cession)	—	612 393	50 000
Charges d'exploitation de la Société de gestion (frais d'agence sur vente)	—	350 350	0
Commissions de la Société de gestion (arbitrage)	—	262 043	50 000

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, deux cessions d'actif ont été réalisées :

- un actif situé à Montreuil cédé pour un prix de vente de 10 010 k€ et ayant généré une moins-value brute de 375 k€ ;
- un actif situé à Fontenay-sous-Bois cédé pour un prix de vente de 472 k€ et ayant généré une moins-value brute de 225 k€

L'investissement en cours de construction au 31 décembre 2025 est égal à 0.

Au cours de l'exercice 2025, il n'y a pas eu de souscription au capital fixe de la SCPI FRUCTIPIERRE.

Informations sur les règles générales d'évaluation

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 CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 28 juin 2024. Au titre de l'exercice écoulé, CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus.

Les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- **méthode dite « par comparaison » :** elle est réalisée en affectant un prix au m² 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 valeur vénale des 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 FRUCTIPIERRE ;
- 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 FRUCTIPIERRE, 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 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 la SCPI 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.
Cet emprunt est accompagné d'une facilité de caisse accordée de 20 000 k€ au taux Euribor 3 mois (ou 0 si négatif) +1 %.
Le 15 décembre 2021, la SCPI a souscrit une ligne de crédit de 85 M€, en lieu et place de celle existante, 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.
L'ancienne ligne de crédit était couverte par deux CAP de taux qui ont été maintenus jusqu'à leurs dates d'échéance en juillet 2022.
En parallèle un nouveau CAP a été mis en place début 2022 afin de couvrir la ligne de crédit souscrite le 15 décembre 2021.

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 4e 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.

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 du 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 :

$$\frac{(VI \times VB)}{(VE)}$$

- VI = valeur investissement
- VB = valeur brute (hors immobilisation 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 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 9 % sur le montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers encaissés ;
- 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.

Rémunération de la Société de gestion

Il convient de noter que la Société de gestion a renoncé à appliquer l'indexation prévue pour la rémunération statutaire liée aux mutations de parts (hors marché organisé) qui demeure fixée à 150,63 €.

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 9 868,19 € 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	725 734 439	—	10 802 249	714 932 191
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	23 531 222	2 581 110	1 962 713	24 149 619
Immobilisations en cours	7 917 541	7 800 036	6 782 893	8 934 685
TOTAL	**757 183 203**	**10 381 146**	**19 547 854**	**748 016 494**

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	7 917 541	7 800 036	6 782 893	8 934 685
TOTAL	**7 917 541**	**7 800 036**	**6 782 893**	**8 934 685**

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

	31/12/2025		31/12/2024	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	14 853 495	26 549 979	14 853 495	26 549 979
Dettes	—	—	—	—
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	14 420 727	643 576	14 420 727	611 113
TOTAL GÉNÉRAL	**29 274 222**	**27 193 556**	**29 274 222**	**27 161 092**

	SCI RUE DE LA BOURSE 2	SCI RUE DE SÈVRES	SCI FBG POISSONNIÈRE	SCI LA STATION	TOTAUX
Année d'acquisition	2017	2017	2017	2017	
Pourcentage de détention	100 %	100 %	100 %	100 %	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	3, rue de la Bourse 75002 Paris	129, rue de Sèvres 75006 Paris	70-72, rue du Fbg Poissonnière 75010 Paris	19, chaussée de la Muette 75016 Paris	
Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Commerces	Commerces	
Prix d'acquisition des titres	2 203 858	4 213 475	1 356 725	21 500 164	**29 274 222**
Compte courant	0	0	0	0	**0**
Droits d'enregistrement	0	0	0	0	**0**
Coûts d'acquisition	2 203 858	4 213 475	1 356 725	21 500 164	**29 274 222**
Actif net réévalué	2 010 113	4 023 835	1 173 168	19 986 439	**27 193 556**

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.

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE[1]	SURFACE EN M²
Paris	75002	12, rue de la Bourse	P	1 173
Paris	75003	69 rue Beaubourg	P	2 456
Paris	75003	82, rue Beaubourg	P	2 178
Paris	75006	4, boulevard Saint-Michel	P	176
Paris	75008	64/64 bis, rue La Boétie	P	1 941
Paris	75008	Rue La Boétie	P	—
Paris	75008	Rue La Boétie	P	165
Paris	75008	103, boulevard Haussmann	P	3 286
Paris	75008	69, rue de Monceau	P	1 304
Paris	75008	9, avenue de Friedland	P	974
Paris	75008	6, avenue Marceau	P	2 489
Paris	75009	10, rue du Faubourg Montmartre	P	5 105
Paris	75009	16, rue de Budapest	P	2 109
Paris	75010	30/32, rue de Paradis	P	—
Paris	75011	174, rue de Charonne	P	5 962
Paris	75011	64, avenue Parmentier	P	2 294
Paris	75013	6/8, rue Eugène Oudiné	P	4 592
Paris	75013	104, boulevard Auguste Blanqui	P	2 106
Paris	75015	30, rue Cambronne	P	1 798
Paris	75016	152, avenue de Malakoff	P	1 218
Paris	75017	125, rue de Saussure	P	3 020
Paris	75017	43/45, avenue de Clichy	P	3 849
Paris	75017	25/27, avenue de Villiers	P	1 286
Voisins-le-Bretonneux	78960	2, rue René Caudron	IDF	8 285
Massy	91300	1, rue Victor Basch	IDF	8 679
Issy-les-Moulineaux	92130	1, rue Jacques-Henri Lartigue	IDF	4 457
Neuilly-sur-Seine	92200	58, avenue Charles de Gaulle	IDF	2 425
Neuilly-sur-Seine	92200	2/4, rue Victor Noir	IDF	1 213
Neuilly-sur-Seine	92200	48, rue Jacques Dulud	IDF	1 164
Levallois-Perret	92300	3/5, rue Vatimesnil	IDF	994
Levallois-Perret	92300	100, rue de Villiers	IDF	2 385
Levallois-Perret	92300	68, rue de Villiers	IDF	3 480
Courbevoie	92400	60-62, boulevard de la Mission Marchand	IDF	1 839
Puteaux	92800	Tour Franklin 19e - 100/101, terrasse Boieldieu	IDF	2 108
Puteaux	92800	Tour Franklin 19e - 100/101, terrasse Boieldieu	IDF	—
Puteaux	92800	Tour Franklin 31e - 100/101, terrasse Boieldieu	IDF	1 276
Puteaux	92800	20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8	IDF	2 595
Montreuil	93100	40, rue Armand Carrel - 14, rue Elsa Triolet	IDF	—
Saint-Denis	93200	5, rue Francis de Pressensé	IDF	5 179
Saint-Denis	93210	2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération	IDF	7 024
Fontenay-sous-Bois	94120	44/58, rue Roger Salengro	IDF	—
Ivry-sur-Seine	94200	16/28, rue Paul Bert	IDF	3 604
Marseille	13002	67, rue du Chevalier Paul	PR	6 282

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

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
2013	10 350 000	67 034	10 417 034	10 392 529
2013	13 367 003	6 649 639	20 016 642	20 016 642
2006	12 300 000	125 849	12 425 849	12 425 849
2012	2 300 000	—	2 300 000	2 300 000
1999	5 640 614	1 539 024	7 179 638	7 271 365
2009	2 000 000	—	2 000 000	2 000 000
2021	3 206 530	—	3 206 530	3 206 530
2009	19 101 745	1 671 041	20 772 786	20 489 485
1999	5 488 165	15 170	5 503 335	5 503 335
2006	6 083 456	278 328	6 361 783	6 391 054
2017	32 206 063	773 689	32 979 752	32 899 489
2009	21 006 344	1 409 097	22 415 441	21 976 393
2018	22 270 790	383 007	22 653 797	22 660 300
1999	—	—	—	—
2016	41 146 014	-9 284	41 136 730	41 136 730
2019	39 409 307	54 500	39 463 807	39 463 807
2002	10 090 500	645 989	10 736 489	10 736 489
2015	16 280 166	132 009	16 412 175	16 405 229
1999	5 043 560	382 564	5 426 124	5 426 124
2000	4 114 132	188 156	4 302 288	4 302 288
2009	16 955 685	2 520 285	19 475 970	19 426 228
2011	18 000 000	1 600 458	19 600 458	18 501 038
1999	2 896 531	4 531 089	7 427 620	7 161 969
2015	24 621 536	330 443	24 951 978	25 359 190
2019	36 033 530	12 320	36 045 850	36 049 615
2008	22 500 000	178 855	22 678 855	23 247 003
1999	6 966 920	538 224	7 505 144	7 476 271
2008	10 546 674	560 658	11 107 332	11 107 332
2008	8 500 000	—	8 500 000	8 500 000
1999	1 849 270	1 194 032	3 043 301	2 783 621
2015	19 300 000	47 276	19 347 276	19 382 648
2001	13 339 289	2 488 927	15 828 216	15 770 037
1991	8 158 593	1 195 386	9 353 979	9 336 065
1988	2 401 072	424 142	2 825 214	2 532 695
1999	2 515 409	—	2 515 409	2 802 707
2000	3 559 009	245 499	3 804 508	3 804 508
2009	12 687 500	—	12 687 500	12 687 500
VENDU LE 18 DÉCEMBRE 2025	—	—	—	10 364 955
2014	17 450 000	218 236	17 668 236	17 668 236
2011	25 193 703	—	25 193 703	25 193 703
VENDU LE 23 DÉCEMBRE 2025	—	—	—	696 995
1999	3 811 225	1 056 135	4 867 361	4 867 361
2016	24 680 000	355 445	25 035 445	25 035 445

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE[1]	SURFACE EN M²
Toulouse	31000	Central Parc 1 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D 7, rue Parmentier (Bureaux)	PR	2 128
Lille	59800	323, avenue du Président Hoover	PR	6 687
Lyon	69003	20, rue de La Villette	PR	3 707
Lyon	69006	23, boulevard Jules Favre	PR	4 480
TOTAL BUREAUX				**129 473**
Paris	75005	50, rue des Écoles	P	267
Paris	75006	104, boulevard Saint-Germain	P	934
Paris	75006	89/93, boulevard Raspail	P	890
Paris	75006	54, rue Bonaparte	P	112
Paris	75007	15, rue de Bourgogne	P	417
Paris	75008	49, rue du Faubourg Saint-Honoré	P	108
Paris	75016	Centre commercial Passy Plaza - 53, rue de Passy	P	3 425
Paris	75017	43, rue de Clichy	P	2 778
Paris	75020	102, rue de Lagny	P	2 170
Suresnes	92150	4 bis, rue des Bourets	IDF	2 424
TOTAL COMMERCES				**13 525**
TOTAL GÉNÉRAL				**142 998**

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

ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
1999	2 393 450	10 307	2 403 757	2 403 757
2011	16 605 000	211 989	16 816 989	16 642 363
2006	12 720 202	553 213	13 273 415	13 232 851
2014	13 996 780	305 409	14 302 189	14 288 704
	599 085 764	**32 884 138**	**631 969 902**	**641 326 432**
1999	579 306	—	579 306	579 306
2012	14 400 000	—	14 400 000	14 400 000
1990	5 229 001	10 345	5 239 346	5 239 346
2014	5 150 000	—	5 150 000	5 150 000
2009	2 220 000	—	2 220 000	2 220 000
2011	3 450 000	—	3 450 000	3 450 000
2023	49 214 130	36 004	49 250 134	49 214 130
2020	17 923 989	153 817	18 077 806	17 923 989
2009	3 960 000	—	3 960 000	3 960 000
2014	13 720 000	—	13 720 000	13 720 000
	115 846 427	**200 166**	**116 046 592**	**115 856 772**
	714 932 191	**33 084 304**	**748 016 494**	**757 183 203**

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	11 676 930	14 381 508	Emprunt	82 000 000	82 000 000
Créances locataires - Factures à établir	5 872 254	4 460 276	Intérêts courus sur emprunt	403 220	464 411
			Dépôts reçus	11 162 260	12 922 728
Locataires et comptes rattachés	**17 549 184**	**18 841 783**	**Dettes financières**	**93 565 479**	**95 387 139**
Créances fiscales	1 879 428	1 701 293	Locataires créditeurs	1 423 484	769 292
Fournisseurs débiteurs	4 855 263	4 305 782	Provisions charges locatives	23 831 041	26 167 757
Syndics	33 648 161	36 575 299	Fournisseurs	9 115 891	9 954 174
Autres débiteurs	6 402 645	6 217 012	Dettes fiscales	1 901 402	2 161 200
			Gérants	486 440	486 440
Autres créances	**46 785 497**	**48 799 387**	**Dettes d'exploitation**	**36 758 257**	**39 538 864**
Provisions pour locataires douteux	-5 010 716	-4 330 690	Autres dettes d'exploitation	12 470 296	9 223 292
			Associés	13 950 124	15 117 998
Provisions pour dépréciation des créances	**-5 010 716**	**-4 330 690**	**Dettes diverses**	**26 420 420**	**24 341 290**
TOTAL GÉNÉRAL	**59 323 965**	**63 310 480**	**TOTAL GÉNÉRAL**	**156 744 157**	**159 267 293**

État des provisions au 31 décembre 2025 (en €)

PROVISIONS	AU 31/12/2024	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2025
Provisions liées aux placements immobiliers					
Gros entretien	1 137 426	275 475	550 500	—	862 401
Risques et charges	502 355	592 314	402 355	—	692 314
Créances douteuses	4 330 690	2 251 737	1 402 110	169 602	5 010 716
TOTAL	**5 970 470**	**3 119 526**	**2 354 964**	**169 602**	**6 565 430**

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	
1 137 425	0	275 475	—	550 500	862 400
	275 475		550 500		

	MONTANT PROVISION 01/01/2025	MONTANT PROVISION 31/12/2025
Dépenses prévisionnelles sur 2025	550 500	60 500
Dépenses prévisionnelles sur 2026	408 000	639 900
Dépenses prévisionnelles sur 2027	110 925	138 000
Dépenses prévisionnelles sur 2028	68 000	0
Dépenses prévisionnelles sur 2029	0	24 000
TOTAL	**1 137 425**	**862 400**

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

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes non récupérables	1 936 019	1 078 250
Travaux - Remise en état	1 260 028	948 647
Charges non récupérables	2 664 029	2 406 735
Pertes sur créances irrécouvrables	169 602	681 637
Dotations pour créances douteuses	2 251 737	2 473 255
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	**8 281 415**	**7 588 525**

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes diverses	4 443 233	4 552 607
Charges immobilières refacturables	11 258 481	7 351 449
Autres charges refacturables	94 753	111 116
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	**15 796 467**	**12 015 173**

CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Honoraires des Commissaires aux comptes	34 884	33 317
Honoraires du Dépositaire	24 595	19 576
Autres frais	275 755	229 969
Contribution économique territoriale	141 306	150 286
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	**476 539**	**433 147**

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Indemnisation du Conseil de surveillance	53 985	50 000
Charges diverses	3	4 503
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	**53 988**	**54 503**

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2025	2024
Commissions gestion immobilière	4 001 042	4 247 051
Commissions sur arbitrages	—	50 000
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	**4 001 042**	**4 297 051**

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 fixe	—	—	—	—
Emprunts amortissables	—	—	—	—
Emprunts « in fine »	—	—	—	—
Emprunt à taux variable	**82 000 000**	—	—	**82 000 000**
Emprunts amortissables	—	—	—	—
Emprunts « in fine »	82 000 000	—	—	82 000 000
TOTAL	**82 000 000**	**—**	**—**	**82 000 000**

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Emprunts immobiliers	—	—
Autres emprunts	82 000 000	82 000 000
TOTAL	**82 000 000**	**82 000 000**

Financement 2025 (en €)

AU 31/12/2025, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIT :	EXERCICE 2025
Montant de la dette totale	85 000 000
Montant tiré au 31/12/2025	82 000 000
Intérêts sur tirage	1 454 479
Commissions de non-utilisation	14 372
Étalement du CAP	315 867
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	3 000 000	3 000 000
Facilité de caisse	20 000 000	20 000 000
Prime de CAP	1 403 000	2 855 573

GARANTIES DONNÉES	31/12/2025	31/12/2024
Promesse d'affectation hypothécaire sur emprunt	115 350 000	112 900 000

GARANTIES REÇUES	31/12/2025	31/12/2024
Garantie à première demande	2 498 864	—

AVAL, CAUTIONS	31/12/2025	31/12/2024
Cautions reçues des locataires	642 017	4 167 056

3 LES AUTRES INFORMATIONS

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
Revenus										
Recettes locatives brutes	23,15	91,22 %	23,28	93,76 %	24,99	90,52 %	26,76	96,89 %	26,08	98,18 %
Produits financiers avant P.L.	-0,02	-0,08 %	0,02	0,07 %	0,81	2,94 %	0,83	3,01 %	0,48	1,82 %
Produits divers	2,25	8,86 %	1,53	6,17 %	1,81	6,54 %	0,03	0,10 %	0,00	0,00 %
Total	**25,38**	**100,00 %**	**24,83**	**100,00 %**	**27,61**	**100,00 %**	**27,62**	**100,00 %**	**26,56**	**100,00 %**
Charges										
Commissions de gestion	2,98	15,76 %	3,48	14,02 %	2,30	8,34 %	2,26	8,17 %	2,10	7,92 %
Autres frais de gestion	1,98	7,82 %	0,93	3,76 %	2,59	9,39 %	1,29	4,67 %	1,22	4,58 %
Entretien du patrimoine	1,59	6,26 %	0,77	3,10 %	0,69	2,48 %	0,62	2,23 %	0,66	2,49 %
Charges locatives non récupérables	1,40	5,51 %	1,61	6,49 %	1,85	6,68 %	2,19	7,92 %	2,51	9,44 %
Sous-total charges externes	**8,97**	**35,35 %**	**6,79**	**27,37 %**	**7,43**	**26,89 %**	**6,35**	**22,99 %**	**6,49**	**24,43 %**
Provisions nettes										
Pour travaux	-0,07	-0,29 %	0,30	1,21 %	-0,23	-0,82 %	0,07	0,25 %	-0,14	-0,54 %
Autres	-1,36	-5,36 %	-0,11	-0,46 %	0,43	1,56 %	0,62	2,24 %	0,46	1,72 %
Sous-total charges internes	**-1,43**	**-5,66 %**	**0,19**	**0,75 %**	**0,20**	**0,74 %**	**0,68**	**2,49 %**	**0,31**	**1,19 %**
Total des charges	**7,54**	**29,69 %**	**6,98**	**28,12 %**	**7,63**	**27,63 %**	**7,03**	**25,48 %**	**6,80**	**25,62 %**
RÉSULTAT COURANT	**17,84**	**70,31 %**	**17,85**	**71,88 %**	**19,98**	**72,37 %**	**20,57**	**74,52 %**	**19,76**	**74,38 %**
Variation du report à nouveau	-0,16	-0,61 %	-0,15	-0,60 %	0,18	0,65 %	-2,21	-8,00 %	0,56	2,12 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	18,00	70,93 %	18,00	72,50 %	19,80	71,72 %	22,80	82,52 %	19,20	72,29 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	18,00	70,92 %	18,00	72,50 %	19,80	71,72 %	22,80	82,52 %	19,05	71,72 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, 1 811 711 parts pour l'exercice 2021, 1 868 910 parts pour 2022 et 1 903 057 parts pour 2023, 2024 et 2025.

TRANSPARISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS INDIRECTEMENT

Actifs immobiliers détenus

TYPE D'ACTIFS	COMMERCES	BUREAUX	INDUSTRIEL	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	26 071	117 321	1 448	144 841
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	139 122 912	602 046 307	—	741 169 219
Valeurs estimées du patrimoine	141 079 783	771 721 997	—	912 801 779

Financement mis en place

	AU NIVEAU DE LA SCPI	AU NIVEAU DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Emprunts affectés à l'immobilier	—	—	—
Emprunts affectés à l'exploitation	—	—	—
Lignes de crédit	82 000 000	0	82 000 000
Découverts bancaires	—	—	—

Résultats retenus en pourcentage de détention

	PATRIMOINE DÉTENU EN DIRECT	PATRIMOINE DES FILIALES	TOTAL DU PÉRIMÈTRE
Composants du résultat immobilier			
Loyers	48 522 229	1 131 171	49 653 400
Charges non récupérables	-4 258 851	48 092	-4 210 759
Travaux non récupérables et gros entretien	-985 003	-500	-985 503
Impact des douteux	-1 125 058	—	-1 125 058
Composants du résultat d'exploitation			
Commission de la SGP	-4 263 085	-103 579	-4 366 664
Autres charges d'exploitation	-524 206	-7 090	-531 296
Composants du résultat financier			
Intérêts des emprunts	—	—	—
Autres charges financières	-869 498	23 398	-846 100
Produits financiers	—	7 317	7 317
Composants du résultat exceptionnel			
Résultat exceptionnel	—	—	—

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 ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier. Lorsque la Société de gestion constate que les offres de vente 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.
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 FRUCTIPIERRE 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[1], 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.

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 €.

(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.

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.

LEVIER SELON MÉTHODE BRUTE	=	124 %
LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT	=	119 %

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
  CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE
  Responsabilité à hauteur de 1,5 M€

« SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR) / TAXINOMIE » - INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852

Dénomination du produit : SCPI FRUCTIPIERRE

Identifiant d'entité juridique : 969500DE4BWQLPVYDV38

☐ 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 **48 %** 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 m², de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**

  Toutes les nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit énergétique et un plan d'action énergétique a été défini à l'acquisition, 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**

  100 % des nouvelles acquisitions ont fait 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 ont été définis.

- **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 sont 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 juillet 2023.
    La note moyenne de la poche « Best in progress » a augmenté de 1,4 point durant l'année 2025.
  - **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.**
    100 % des actifs de la poche « Best in class » ont maintenu leur notation au titre de l'année 2025.
  - **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 2024	VALEUR 2025	UNITÉ
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² avec audit énergétique[1]	91	91	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² avec audit énergétique et plan d'action énergétique[1]	63	89	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques[1]	0	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1[2]	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[2]	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	100	100	%
	Notation ESG du portefeuille	48,6/100	51,7/100	Note/100

(1) Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 96,2 % des actifs du fonds en valeur.
(2) Périmètre couvert : acquisition de l'année 2025.

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 :
- actifs équipés d'équipements hydro-économes : **20 % de la totalité des investissements ;**
- actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques : **1 % de la totalité des investissements.**

Au 31 décembre 2025, les investissements durables réalisés par le produit financier s'élevaient à **48 % de la totalité des investissements** décomposés comme suit :
- actifs équipés d'équipements hydro-économes : **38 % de la totalité des investissements ;**
- actifs équipés bornes de recharge pour véhicules électriques : **10 % de la totalité des investissements.**

Les bâtiments disposant d'équipements hydro-économes contribuent à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Au cours de la période, il a été confirmé que la nouvelle acquisition dispose d'équipements hydro-économes.
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 pas de préjudice important (principe DNSH), AEW applique, conformément à la réglementation, le filtre des indicateurs obligatoires et optionnels des principales incidences négatives retenus par AEW (conformément aux 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 techniques 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).

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 ? Description détaillée :

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.

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.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

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.

  Au 31 décembre 2025, 100 % des actifs du portefeuille immobilier ont fait l'objet d'une évaluation ESG intégrant les indicateurs PAI ;
- 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 :

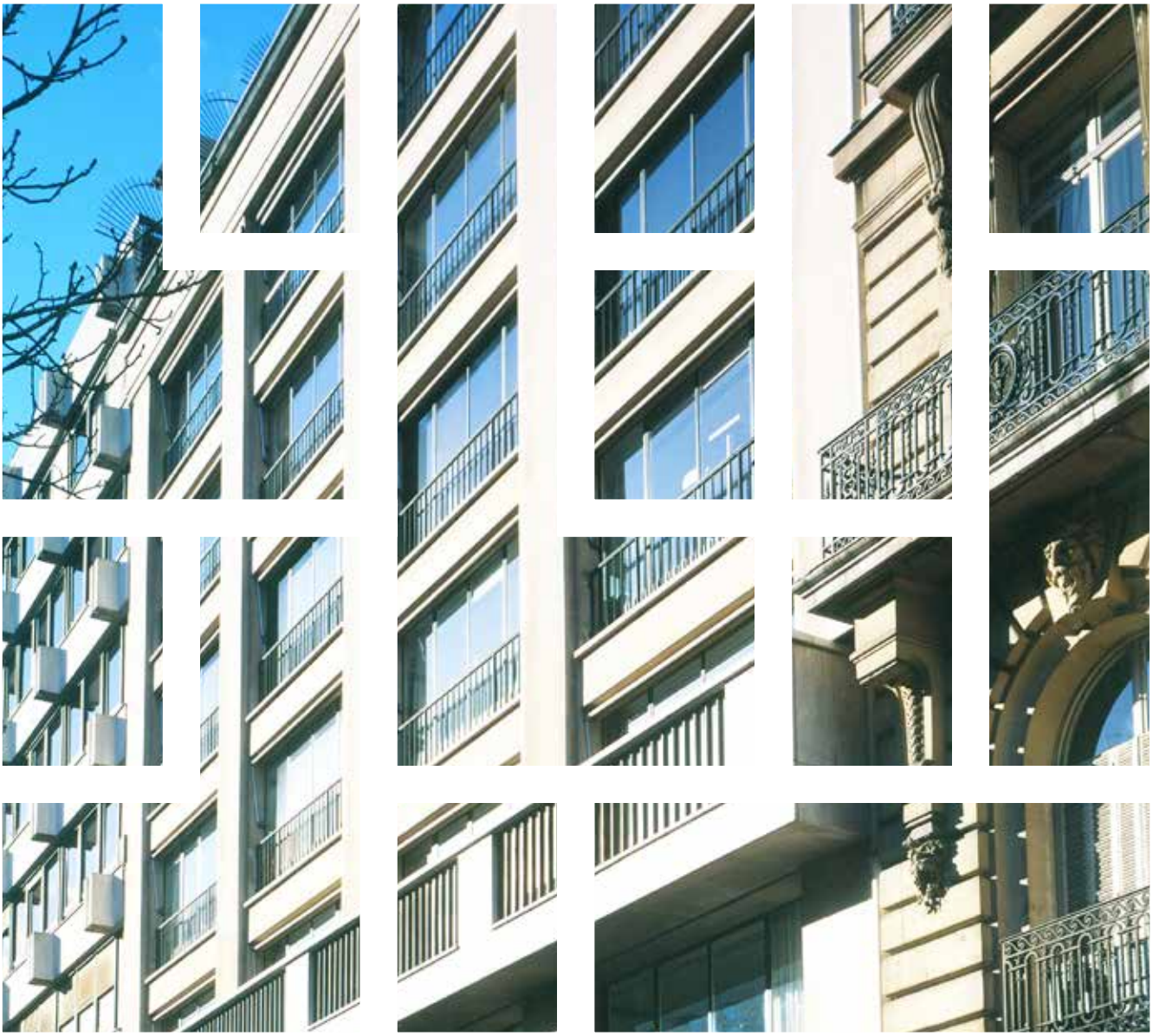
INDICATEUR D'INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ		ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES [2023]	INCIDENCES [2024]	INCIDENCES [2025]	EXPLICATION & MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0 %	0 %	0 %	Il n'y a pas d'actif hébergeant des activités fossiles.
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	100 %(1)	100 %	100 %(1)	La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l'aide de plans d'action énergétiques.
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	93 %	94 %	89 %	La légère baisse du taux est liée à la cession de deux actifs ainsi qu'une plus grande précision des données.

(1) Taux de couverture : 61 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (actif inefficace) a été retenue.

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 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.**

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Paris 09 – 10 Faubourg Montmartre	Bureau	6,9 %	France
Paris 16 – Passy Plaza	Commerce	5,3 %	France
Paris 08 – 103 Haussmann	Bureau	4,9 %	France
Paris 17 – 125 Saussure	Bureau	4,1 %	France
Paris 03 – 69 Beaubourg	Bureau	3,7 %	France
Paris 08 – 6 Marceau	Bureau	3,7 %	France
Paris 11 – 174/178 Charonne	Bureau	3,5 %	France
Paris 08 – 64/64 bis Boétie	Bureau	3,4 %	France
Paris 17 – 43/45 Clichy	Bureau	3,4 %	France
Paris 11 – 64 Parmentier	Bureau	3,3 %	France
Massy – Le Gaia	Bureau	2,9 %	France
Paris 03 – 82 Beaubourg	Bureau	2,8 %	France
Paris 08 – 69 Monceau	Bureau	2,6 %	France
Marseille – Cap Azur	Bureau	2,6 %	France
Paris 17 – 25/27 Villiers	Bureau	2,5 %	France



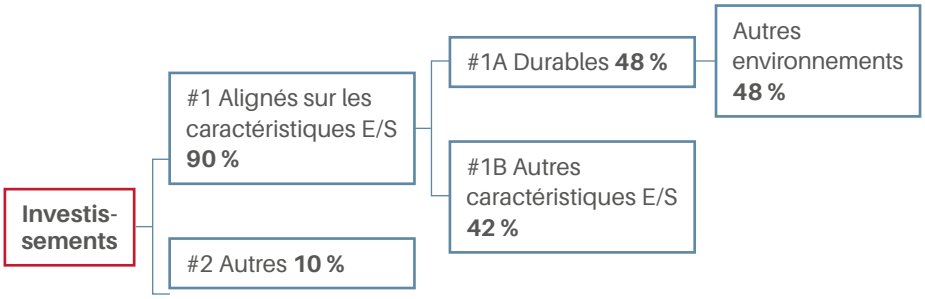
Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035.
En ce qui concerne **l'énergie nucléaire,** les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

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

Quelle était l'allocation des actifs ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

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 ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

La part des investissements du fonds **alignés sur les caractéristiques E/S** (**catégorie #1**) est de **90 %**, 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 : **48 %** :
  - actifs équipés d'équipements hydro-économes : **38 %** ;
  - actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques : **10 %**.
- 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 : **42 %.**

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

Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers en France, de type bureaux, commerces et industriel.

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.

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

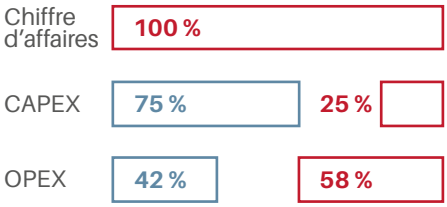
Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

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[1] ?

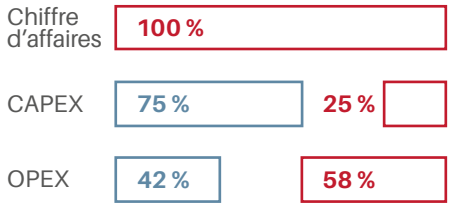
- [ ] Oui
  - [ ] Dans le gaz fossile
  - [ ] Dans l'énergie nucléaire
- [x] Non

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.

(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.

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 FRUCTIPIERRE, aucun actif n'est aligné sur l'objectif Atténuation au 31 décembre 2025.

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

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

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'est pas aligné sur la taxonomie européenne est de **48 %.**

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Cette part était de 0 %.

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 ?

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 FRUCTIPIERRE 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 FRUCTIPIERRE 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 m² 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. La part des actifs immobiliers de la SCPI soumis au décret tertiaire est de 95,7 % en valeur au 31 décembre 2025.

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 Property Managers. 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 m², soit plus de 60 % des actifs du fonds.

Objectifs du fonds :

- réduire de 40 % la consommation énergétique des immeubles tertiaires de plus de 1 000 m², 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 FRUCTIPIERRE 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 à la suite de 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 FRUCTIPIERRE, 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	CARACTÈRES						HORIZON TEMPOREL	FRÉQUENCE DE REVUE	FACTEURS DE RISQUES	SECTEUR ÉCONOMIQUE	ZONE GÉO-GRAPHIQUE
		ACTUEL	ÉMERGENT	EXOGÈNE	ENDOGÈNE	OCCURRENCE	INTENSITÉ					
Risques physiques	Pollutions des sols sur la parcelle avant acquisition			X		Ponctuel	Faible à moyen	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
Risques de transition	ICPE	X		X	X	Continu	Faible	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
	Énergie	X			X	Continu	Fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	CO_2	X	X		X	Continu	Fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Biodiversité		X		X	Continu	Moyen	10 ans	Trimestriel	PP, EM	Toute typologie	Toutes
	Transports		X	X		Continu	Faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Bien-être	X			X	Continu	Faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Santé	X			X	Continu	Faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
Risques de contentieux	Matériaux contenant de l'amiante	X				Continu	Moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
	Plomb	X				Ponctuel	Moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
	Bruit	X				Continu	Faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	ICPE	X				Ponctuel	Faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Déchets	X	X			Continu	Faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Eau	X	X			Continu	Moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Énergie	X	X			Continu	Moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	CO_2	X	X			Continu	Fort	10 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Biodiversité	X	X			Continu	Moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Transports	X	X			Continu	Faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Bien-être	X	X			Continu	Moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Santé	X	X			Continu	Moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes

PP, EM, ET : Politiques publiques, évolutions du marché, évolutions technologiques
O : Occupants
SC : Société civile
ONG : Organisation Non Gouvernementale
R : Riverains

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'elle communique 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.

Au 31 décembre 2025, les budgets ESG tels que définis dans les plans de travaux à 2030 s'élèvent à 44 653 423 €. Ils comprennent notamment les plans d'action énergétiques permettant d'assurer la conformité au décret tertiaire et les plans d'action ESG dans le cadre 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

Pour l'instant, ce critère n'est pas adressé par ce fonds.

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, la 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 FRUCTIPIERRE 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.

5 RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 FRUCTIPIERRE 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 31 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...).

Arbitrages et investissements

La Société de gestion a poursuivi sa politique d'arbitrage en se séparant de deux actifs, dont l'un vacant, pour lesquels les perspectives d'amélioration ou d'optimisation étaient très limitées. Vendus pour 10,5 M€, prix supérieur de 4 % à la dernière expertise, ils génèrent néanmoins une moins-value nette de -1,2 M€. Nous espérons que ces opérations seront toutefois génératrices d'économies de charges.
Un plan d'arbitrages potentiels a été présenté au Conseil, et nous prenons acte de la poursuite du programme des cessions qui vise à saisir des opportunités et à adapter le patrimoine.
Nous prenons également acte de la distribution éventuelle de plus-value proposée dans la résolution n° 5. La réserve de plus-values étant négative au 31 décembre 2025 à hauteur de -2,9 M€, il faudra apurer ce montant par un prélèvement comptable sur la prime d'émission (prévu à la 4e résolution), puis céder d'autres actifs en plus-value.

Aucun investissement n'a été réalisé au cours de l'exercice, les conditions de marché et d'endettement n'ayant pas permis d'identifier des opportunités relutives. À la clôture de l'exercice, notre SCPI est toujours en surinvestissement de 76,4 M€, soit 9 % de la valeur de réalisation.
Rappelons que, en contrepartie, notre SCPI est engagée sur un emprunt bancaire souscrit pour un montant de 82 M€.
La Société de gestion étant autorisée à recourir à l'emprunt dans la limite de 25 % de la dernière valeur de réalisation, soit 216 M€ pour l'exercice 2025.
Avec un ratio d'endettement limité à 8,8 %, notre SCPI bénéficie d'une structure financière saine. Néanmoins, notre emprunt bancaire arrive à son terme en décembre 2026 ; nous devons recourir à de nouvelles lignes de crédit à des taux bien plus élevés et avec des garanties bancaires bien plus contraignantes.

Valeur du patrimoine

Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise du patrimoine s'établit à 913 M€, en baisse de 0,9 % (en excluant les ventes de l'exercice) par rapport à 2024. Cette baisse, à relativiser dans un contexte encore marqué par des conditions de marché peu favorables, témoigne toutefois de la qualité et de la résilience de notre patrimoine, situé pour près des trois quarts à Paris. L'expertise de fin d'année reste ainsi globalement supérieure de près de 18 % au prix d'acquisition historique.
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 active, avec près de 7 % des surfaces qui ont fait l'objet de négociations. Le différentiel négatif entre libérations et locations d'environ 14 000 m² est très largement en notre défaveur. En conséquence, le taux moyen d'occupation physique est passé de 85,3 % en 2024 à 76,9 %.
Nous constatons également une nette contraction du taux d'occupation financier qui s'est établi à 84,3 % (versus 90,5 % en 2024).
La dégradation des indicateurs d'occupation s'inscrit dans un marché locatif francilien en net repli par rapport à la moyenne post-Covid (-19 %) et où les mesures d'accompagnement (franchises de loyers par exemple) atteignent 30 %.
Le Conseil de surveillance a délibéré sur ces sujets et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion. Nous avons demandé à la Société de gestion de tout faire en vue d'améliorer sensiblement le taux d'occupation de notre patrimoine.

Au cours de l'exercice 2025, 1,3 M€ de travaux impactant le compte de résultat ont été réalisés, contre 949 k€ en 2024 et 1,3 M€ en 2023.
Par ailleurs, de gros travaux ont été portés en immobilisations, et donc sans impact sur le résultat, pour un montant de 2,5 M€.

Résultat et distribution

Les comptes sociaux de FRUCTIPIERRE 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 37,6 M€, en diminution de 4 % (-1,5 M€) par rapport à l'exercice précédent. Globalement, les produits de l'année ont été affectés par une baisse comparable des produits locatifs (-1,3 M€).
Par ailleurs, les taux d'intérêt, moins élevés, ont eu un impact négatif de -663 k€ par rapport à 2024 sur les produits financiers.
La distribution arrêtée à 19,20 € par part, issue uniquement de l'exploitation, peut être mise en perspective avec un résultat de 19,76 € par part.
Après affectation du résultat soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, le report à nouveau s'établira à 6,48 € par part, soit un niveau raisonnable de 4 mois de distribution au rythme actuel.

Le taux de distribution ressort à 4,94 % en 2025, contre 3,85 % en 2024. Cette évolution reflète la diminution du prix acquéreur de la part sur le marché secondaire.
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 acquéreur moyen du marché secondaire.

Pour 2025, cet indicateur s'établit à 3,22 % (le prix acquéreur moyen de FRUCTIPIERRE a évolué défavorablement de -1,72 % en 2025). Il est nettement supérieur aux taux nationaux calculés pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux (-0,3 %) et pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (1,5 %) compte tenu des baisses de prix encore substantielles durant l'année (respectivement -4,9 % et -3,4 %).
L'objectif 2026 prévoit une distribution prudente de 18 €/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 4 001 042 € HT, soit 9 % des produits locatifs HT encaissés, conformément aux statuts.

Marché secondaire

Sur l'année 2025, 18 215 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé (-17 % par rapport à 2024), représentant un volume de transactions de 6,9 M€ (-18 % par rapport à 2024).
Le prix moyen annuel d'acquisition observé en 2025 ressort à 381,71 €, en recul de -1,73 % par rapport à l'année 2024. Le niveau du dernier prix acquéreur de l'année 2025, à 357,52 €, soit en décote de 20 % par rapport à la valeur de réalisation, permet d'envisager une revalorisation potentielle ultérieure ainsi qu'un taux de distribution prévisionnel 2026 élevé.

La rémunération perçue par la Société de gestion au titre des cessions de parts s'est élevée à 256 k€ (incluant les montants rétrocédés le cas échéant aux réseaux de commercialisation et mutations à titre gratuit), correspondant à 4 % TTI du prix de cession, conformément aux statuts.

Assemblée Générale Extraordinaire – évolutions réglementaires

Suite à une évolution du Code monétaire et financier induite par une ordonnance publiée en mars 2025, le nombre maximum de membres du Conseil de surveillance est désormais limité à 12 (contre 15 actuellement dans notre SCPI).

Cette nouvelle disposition fait l'objet d'une résolution en Assemblée Générale Extraordinaire (résolution n° 10) afin d'adapter nos statuts. Si elle est adoptée, aucun poste ne sera donc à pourvoir en remplacement de ceux arrivés à échéance (soit 2), et l'objectif de 12 membres sera atteint l'année prochaine. Parallèlement, le minimum sera fixé à 3 membres contre 7 actuellement. Cette résolution vous a été présentée l'année dernière et elle a été rejetée.
La durée du mandat reste fixée à 3 ans.
Par ailleurs, le Conseil de surveillance, sur proposition de son Président, souhaite réduire son indemnité de fonctionnement de 50 000 € à 40 000 €. Cette disposition sera appliquée jusqu'à nouvelle modification en Assemblée Générale.

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

6 RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société
FRUCTIPIERRE
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 FRUCTIPIERRE 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 1er 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 » 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
FRUCTIPIERRE
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 7,529 % hors taxes (soit 9,03 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.
  Cette commission de souscription est destinée :
  - à hauteur de 6,279 % hors taxes à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
  - à hauteur de 1,25 % hors taxes à la recherche des investissements.

  Au titre de l'exercice 2025, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de souscription ;
- une commission de gestion, fixée à 9,00 % hors taxes (soit 10,80 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés, 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 4 001 042,26 € ;
- 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 pour un montant de 262 042,50 € ;
- 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 150 € hors taxes (soit 180 € 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 3,33 % hors taxes (soit 4,00 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) de la somme revenant au cédant.

  Cette convention est sans impact sur les comptes de votre société.

Paris-La Défense
KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé

7 L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 22 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 approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

2 Affectation du résultat.

3 Approbation des conventions réglementées.

4 Prélèvement sur la prime d'émission afin d'apurer le compte des plus ou moins-values de cession.

5 Distribution au titre des plus-values immobilières.

6 Quitus à la Société de gestion.

7 Prise d'acte sur l'absence de poste à pourvoir au Conseil de surveillance sous conditions.

8 Nomination de membres du Conseil de surveillance à défaut de réalisation de la condition visée à la résolution précédente.

9 Fixation du montant des jetons de présence du Conseil de Surveillance.

10 Pouvoirs pour formalités.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

11 Mise en conformité de l'article 22 des statuts avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.

LES RÉSOLUTIONS

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la Société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 37 608 525,83 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 11 259 353,72 €, forme un résultat distribuable de 48 867 879,55 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 36 538 694,40 € ;
- au report à nouveau, une somme de 12 329 185,15 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, d'un montant de 2 915 391,15 €, et ce afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2025 sur le compte des plus ou moins-values de cession.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion à répartir le cas échéant entre les associés présents au moment de la distribution la plus-value figurant dans les comptes de la SCPI au jour de la distribution et validée par le Commissaire aux comptes.
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.
Cette distribution sera versée 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, sauf disposition contraire prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de gestion.
Cette distribution sera le cas échéant mise en paiement avant le 31 décembre 2026.

Sixième 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.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte qu'aucun poste ne sera à pourvoir au Conseil de surveillance et qu'aucun candidat (y compris celui ayant reçu le cas échéant le plus de votes) ne sera élu membre dudit Conseil de surveillance, sous réserve de l'adoption de la onzième résolution ayant pour objet de réduire le nombre maximum des membres du Conseil.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte que, dans le cas du rejet de la onzième résolution ayant pour objet de réduire le nombre maximum des membres du Conseil, deux postes seront à pourvoir au Conseil.
En conséquence, l'Assemblée Générale décide de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, conformément aux dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF, les deux candidats ci-dessous ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
LES 3 SOLEILS, représentée par M. Bernard FERSTLER (R)			
M. Jean-Philippe RICHON (R)			
M. Gérard MOUGENOT (C)			

(R) : Candidat en renouvellement
(C) Nouvelle candidature

Il est précisé que seront (le cas échéant) 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 (le cas échéant) 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, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu le rapport de la Société de gestion et le rapport du Conseil de surveillance, décide de diminuer la somme annuelle allouée aux membres du Conseil de surveillance, en rémunération de leurs activités, de 50 000 € à 40 000 €, à compter de l'exercice 2026, et ce jusqu'à décision contraire.

Dixième 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

Onzième 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 afin de se mettre en conformité avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier, décide :

- de porter le nombre maximum de membres du Conseil à douze, conformément aux dispositions de l'ordonnance susmentionnée ;
- d'introduire des dispositions transitoires pour faciliter la réduction du nombre de membres du Conseil de quinze à douze ;
- de modifier en conséquence l'article 22 des statuts relatif à la composition du Conseil de surveillance comme suit :

« ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE
(...)
Le Conseil est composé de ***~~sept membres au moins et de quinze~~*** ***trois à douze*** *membres au plus, choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.*

Dispositions transitoires

Afin de parvenir à un nombre maximum de douze membres, une réduction progressive de la taille du Conseil sera mise en œuvre par le non-renouvellement des mandats des membres du Conseil en cours.

Ainsi, les mandats de deux membres en fonction, expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2026 statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2025, ne seront pas renouvelés, portant ainsi le nombre de membres à treize, par dérogation aux dispositions précédentes. Puis, le mandat d'un membre du Conseil en fonction, expirant à l'issue de l'Assemblée Générale de 2027 statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2026, ne sera pas renouvelé, ce qui portera le Conseil à douze membres.
(...) »

Les autres dispositions de l'article 22 des statuts demeurent inchangées.
L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

FRUCTIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier
au capital de 409 157 255 €
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 SCPI n° 25-24 en date du 16 décembre 2025.

AEW

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
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

PRI Principles for Responsible Investment

agencezebra.com - Crédits photos : AEW.