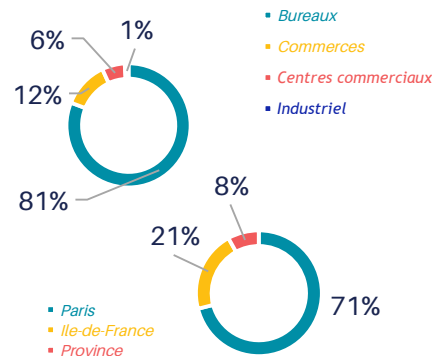


SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION
ANALYSE : 1^{er} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2025SCPI A PRÉPONDÉRANCE
BUREAUX
À CAPITAL FIXE

L'ESSENTIEL AU 30/09/2025

13 869 associés
1 903 057 parts**MARCHÉ SECONDAIRE**
Prix d'exécution : 345,00 €
Parts en attente de vente : 0,96%**VALEUR DE RÉALISATION 2024**
863 544 282 € (453,77 €/part)**VALEUR DE RECONSTITUTION 2024**
1 006 173 180 € (528,71 €/part)**CAPITALISATION**
715 644 585 € au dernier prix acquéreur**DISTRIBUTION
PRÉVISIONNELLE 2025**
19,20 €/part ***TAUX DE DISTRIBUTION
PRÉVISIONNEL 2025**
4,94% ***TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**
84,20% (trimestriel)**PATRIMOINE (% valeur vénale)**
Actifs immobiliers détenus en direct : 97%
Actifs immobiliers détenus en indirectement : 3%

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

ACTUALITÉS DU TRIMESTRE

Le dernier prix acquéreur fixé sur le marché secondaire des parts en septembre 2025 s'établit à 376,05 €. Sur les bases de ce prix d'acquisition et de la prévision de distribution 2025, le taux de distribution instantané serait de 5,11%.

Il n'y a pas de différé de jouissance sur le marché secondaire, et l'acheteur perçoit l'intégralité de la distribution du trimestre en cours.

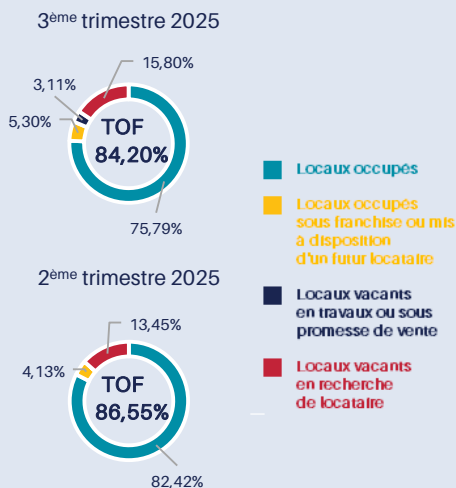
L'achat de parts se fait par l'intermédiaire d'une confrontation des ordres d'achats et de vente tous les derniers mercredis de chaque mois (voir rubrique «Marché secondaire des parts»).

A noter que la confrontation de décembre 2025 aura lieu le mardi 30 décembre, la date limite de réception des ordres étant fixé comme d'habitude le vendredi précédant la confrontation (soit le 26 décembre à 16H00).

Paris 17^{ème} - 25/27, avenue de Villiers
© Pierre l'Excellent

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Taux d'occupation financier

**Arbitrages**
Néant**Investissements**
Néant**Mouvements locatifs**
Locations : 258 m²Paris (8^e) :258 m²**Taux d'occupation physique**
74,65%Surface totale du patrimoine : 148 227 m²
Surfaces vacantes : 37 568 m²**Taux d'incidence contentieuse**
1,88%(3^{ème} trimestre 2025 - calculé mi-octobre 2025)
Ce taux mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers. Un taux négatif signifie un impact favorable pour la SCPI.Libération : 4 713 m²

Paris (6 ^e) :	112 m ²
Paris (8 ^e) :	709 m ²
Paris (9 ^e) :	147 m ²
Marseille (13) :	603 m ²
Lyon (69) :	297 m ²
Neuilly-sur-Seine (92) :	250 m ²
Puteaux La Défense (92) :	2 595 m ²

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

INDICATEURS DE PERFORMANCE

TAUX DE RENTABILITÉ INTERNE (TRI)	
TRI 5 ans (2019-2024)	-4,40 %
TRI 10 ans (2014-2024)	1,94 %
TRI 15 ans (2009-2024)	4,84 %

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

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

VARIATION DU PRIX ACQUÉREUR MOYEN	
Prix acquéreur moyen de la part 2024	388,42 €
Prix acquéreur moyen de la part 2025 (janvier à septembre)	386,90 €
Variation du prix acquéreur moyen 2025	- 0,39 %
Rappel: variation du prix acquéreur moyen 2024	-34,34 %

TAUX DE DISTRIBUTION	
Taux de distribution 2025 (prévision)	4,94%

REVENUS DISTRIBUÉS

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

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

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
30/07/2025	2 218	345,00 €	376,05 €
28/08/2025	648	345,00 €	376,05 €
25/09/2025	1 242	345,00 €	376,05 €

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

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

Calendrier des prochaines confrontations

DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES ORDRES	DATE DE CONFRONTATION
Vendredi 24 octobre 2025 avant 16h	Mercredi 29 octobre 2025
Vendredi 21 novembre 2025 avant 16h	Mercredi 26 novembre 2025
Vendredi 26 décembre 2025 avant 16h	Mardi 30 décembre 2025
Vendredi 23 janvier 2026 avant 16h	Mercredi 28 janvier 2026

AVERTISSEMENT

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

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

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

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers, le visa n°21-20 en date du 28/12/2021.

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

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

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

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

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