SCI FRUCTIFONCIER

Bulletin trimestriel n°33

Arrêté des comptes au 30 Juin 2026

43 rue Vineuse, Paris 16 (immeuble de bureaux)

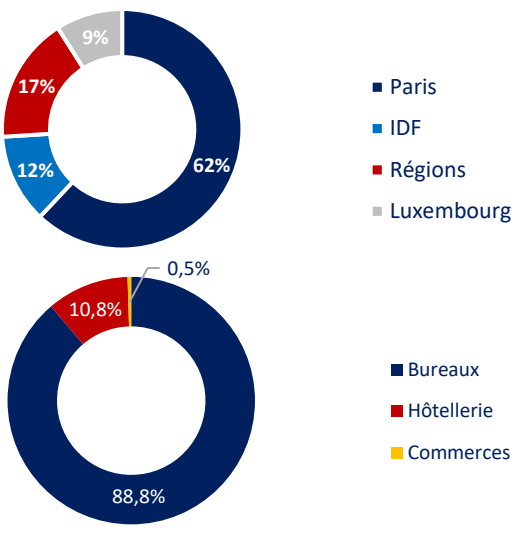
La SCI Fructifoncier est un fonds d'investissement alternatif géré par AEW, spécialisé dans l'investissement immobilier conformément à la directive AIFM et au code monétaire et financier.

PRINCIPAUX FAITS MARQUANTS

- Départ du locataire Foncia au 30/06/2026 sur l'actif **Ranelagh** en R+4 pour une surface de 1 460m² : Potentiel de réversion avec un loyer actuel à 380€/m² vs. Une valeur locative de marché à 520€/m²

- Extension des surfaces du locataire GA sur le R+1 de l'actif **69 Malesherbes,** faisant passer son bail de 601 m² à 904 m² à partir du 1er juin 2026. Cette extension s'accompagne du déplacement interne au sein du 69 boulevard Malesherbes, avec résiliation amiable et anticipée du bail initial portant sur le R+1 et signature d'un nouveau bail sur le R+6 ; le bail initial portait sur 302 m² environ de bureaux au 1er étage, et le nouveau bail porte sur des surfaces plus réduites au 6ème étage (152,80 m²).

REPARTITION GEOGRAPHIQUE ET TYPOLOGIQUE DU PATRIMOINE



L'ESSENTIEL au 30/06/2026

Chiffres clés immobiliers

12
Actifs

41
Baux

3,3 ans
Durée résiduelle moyenne des baux

92,7%
Taux d'occupation Physique

94,3%
Taux d'occupation Financier « ASPIM »

79 257 m²
Surface totale du portefeuille

Chiffres clés financiers

534,9 M€
D'actifs sous gestion (valeur d'expertise)

3/7
Note d'Indicateur de Risque du Fonds

25 000 000
Nombre d'actions

17,675 M€
Distribution au 2T 2026

0,71 €/Part
Distribution unitaire au 2T 2026

Sources des données chiffrées : AEW (Données T2 2026)

AEW Invested. In every square metre.

SCI FRUCTIFONCIER

T2-2026 | Bulletin Trimestriel

Chamonix, Savoye (hôtel)

OBJECTIF PRINCIPAL DE LA SCI

La SCI FRUCTIFONCIER est un support en unités de compte (UC) disponible dans les contrats d'assurance vie multi-supports.

Politique d'investissement

La stratégie d'investissement vise à constituer un patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement, avec une durée de détention minimum indicative de 5 ans.

Cette durée de détention des actifs immobiliers tient compte de l'obsolescence des actifs et des impératifs de travaux attachés. Cette durée de détention diffère de la durée de placement, car elle constitue pour un actif une durée optimale de détention dans des conditions normales de marché. La durée de placement recommandée tient compte du niveau de risque attaché au placement et des cycles immobiliers.

La stratégie d'investissement vise à constituer un portefeuille d'immobilier d'entreprise diversifié pour bénéficier des performances de cette classe d'actifs et d'une diversification par rapports aux actifs financiers.

Cette stratégie sera mise en œuvre par la Société de Gestion au moyen d'une sélection d'actifs immobiliers disposant de rendements locatifs établis ou de perspectives favorables et d'une dispersion géographique (pays de l'OCDE) et sectorielle des actifs.

La durée de placement recommandée est de 10 ans minimum.

Stratégie ESG

ART. 8 SFDR

Les enjeux ESG sont au cœur de la gestion du portefeuille, avec une stratégie qui s'appuie d'une part, sur un engagement d'objectif d'investissement durable en ligne avec la trajectoire de décarbonation fixée par les Accords de Paris et d'autre part, sur des caractéristiques ESG comme la réduction des consommations énergétiques du portefeuille, résilience climatique, l'engagement ESG des parties prenantes.

La **décarbonation** se traduit par la réduction de l'impact carbone des immeubles du portefeuille. Cela est rendu possible par des travaux d'amélioration structurels (isolation, choix des matériaux de construction), par une exploitation/maintenance optimale des actifs (gestion des fluides, réseaux de chaleur, suivi des consommations, pilotage automatique de la température), mais aussi par une prise en compte des enjeux environnementaux des occupants et par les actions mises en place par l'Etat Français pour accompagner la transition écologique.

A ce titre, AEW a mis en place un plan de travaux et de communication auprès des occupants afin de s'aligner à la trajectoire donnée par les Accords de Paris de 2015 qui fixe un objectif de hausse de la température mondiale en dessous de 2,0°C des niveaux préindustriels. Les travaux déjà engagés et programmés doivent permettre un alignement à la trajectoire de température des actifs du portefeuille à 2030. Des efforts supplémentaires seront nécessaires pour viser un alignement à horizon 2050.

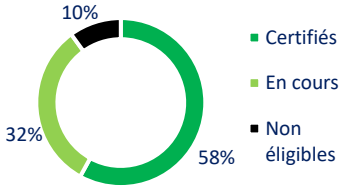
La **réduction des consommations énergétiques** est étroitement liée à la décarbonation du portefeuille dans la mesure où elle contribue significativement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. AEW a mis en place des plans d'actions énergétiques permettant l'atteinte des objectifs du Décret Tertiaire, qui impose des réductions de consommation de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 par rapport à une année de référence comprise entre 2010 et 2019.

La **gestion des risques physiques liés au dérèglement climatique** fait partie de la stratégie ESG du Fonds. AEW a coconstruit un process innovant d'évaluation des risques avec un climatologue, un bureau d'étude technique et un expert en évaluation immobilière. Ce process s'articule en 3 phases : (i) évaluation du risque climatique afin d'identifier les immeubles fortement exposés à un ou plusieurs aléas climatiques, (ii) définition et mise en place des actions de protection/adaptation et (iii) mesure de l'impact sur la valeur vénale des actifs.

Enfin, **l'engagement des parties prenantes** est essentiel au déploiement de la stratégie ESG du Fonds. AEW a donc édité une politique ISR dédiée, a intégré des clauses ESG dans les contrats PM/Société de travaux, des annexes environnementales dans les baux tertiaires de plus de 1000m² et des formations ESG sont réalisées annuellement auprès des collaborateurs AEW du Fonds.

Certifications et classifications du portefeuille

Le portefeuille bénéficie d'un haut niveau de certification. Parmi les 12 actifs du portefeuille, 6 sont certifiés HQE ou BREEAM, 3 sont en cours de certification, et 3 ne sont pas certifiables du fait de leurs caractéristiques (parking, commerce pied d'immeuble).
Le portefeuille Fructifoncier est classé « Article 8 avec une part minimale de 50% d'investissements durables au regard de la classification SFDR, reflétant nos ambitions fortes quant à la promotion des enjeux ESG.

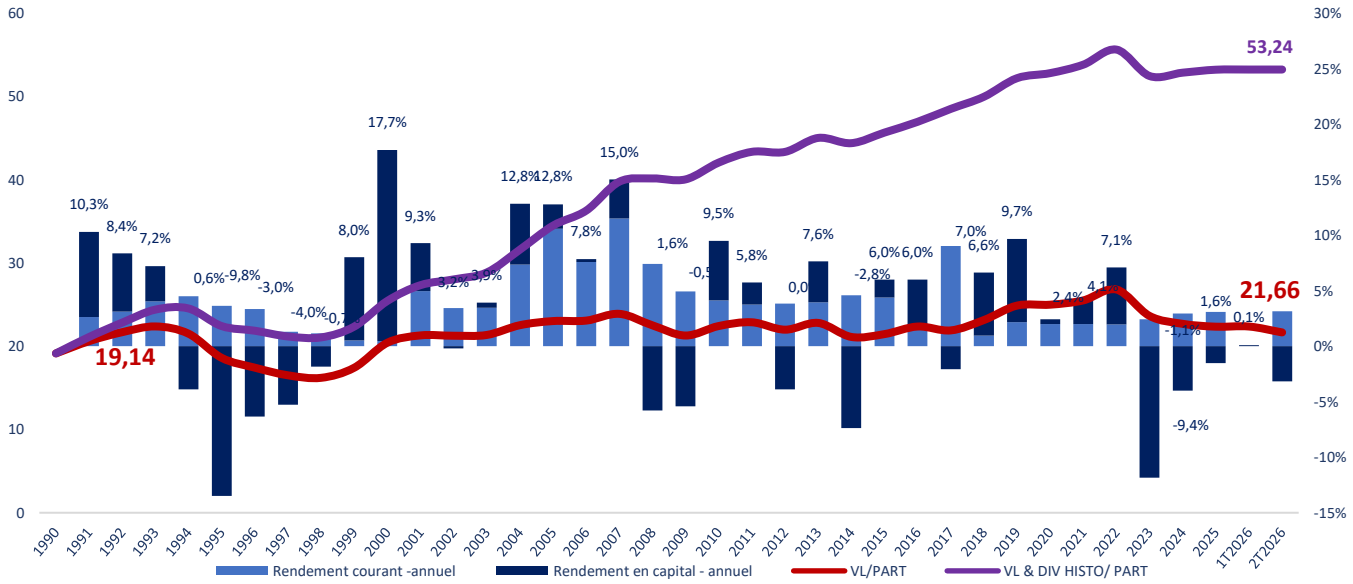


AEW Invested. In every square metre.

SCI FRUCTIFONCIER

T2-2026 | Bulletin Trimestriel

Indicateurs de performance



Les rendements ci-dessus s'entendent nets de frais de gestion de la société de gestion

541,6 M€
Actif Net Réévalué

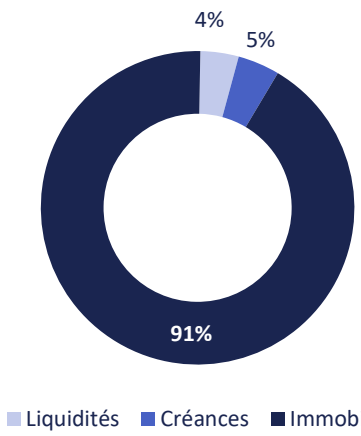
21,66 €
Valeur Liquidative

-0,49%
Rendement global 5 ans

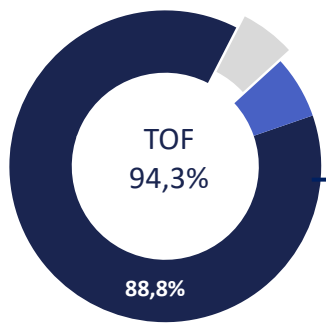
652,675 M€
Distribution depuis l'origine

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

RÉPARTITION DE L'ACTIF BRUT



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER AU 30/06/2026



87,8%	**Locaux occupés**
6,5%	**Locaux occupés** sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
0,0%	**Locaux vacants** sous promesse de vente
0%	**Locaux vacants** en restructuration
5,7%	**Locaux vacants** en recherche de locataire

DÉFINITIONS

L'Actif Net Réévalué (ANR) est calculé trimestriellement en sommant les capitaux propres de la société, les plus-values latentes comptables sur les actifs immobilisés et les moins-values latentes comptables sur les actifs immobilisés.
La Valeur Liquidative (VL) correspond à l'ANR divisé par le nombre de parts.
Le Taux d'Occupation Financier (TOF) est l'expression de la performance locative du fonds. Modalités de calcul ASPIM suivant la définition suivante les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse: se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.)
Le Taux d'Occupation Physique (TOP) est l'expression de la performance locative du fonds en surfaces (surface physique occupée/ surface totale).
La valeur d'expertise correspond à une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant trimestriellement (= valeur vénale).
Le rendement courant correspond au dividende versé par rapport à la VL en début de période, par part.
Le rendement en capital correspond au rendement par part de la VL par rapport à la période précédente.
Le rendement global correspond à la performance totale de la SCI sur une période donnée, en capital et en distribution par rapport à la VL en début de période.

Sources des données chiffrées : AEW (Données T2 2026)

AEW Invested. In every square metre.

Facteurs de risques

Le profil de risques de la SCI FRUCTIFONCIER, que la Société de Gestion s'efforcera de respecter, est celui correspondant à une stratégie « Core » selon la classification INREV (Investors in Non-listed Real Estate Vehicles), à savoir la recherche d'un rendement régulier, avec une redistribution des revenus récurrents générés par les actifs immobiliers associé à un recours limité à l'effet de levier (plus de détails sur le site de l'INREV / « INREV STYLE CLASSIFICATION - Revised Version » - L'INREV est une association professionnelle européenne reconnue et de référence réunissant notamment les principaux gestionnaires européens de fonds immobiliers détenus par des investisseurs professionnels).

LE RISQUE DE MARCHÉ :

Les actifs immobiliers détenus directement et parts ou actions de sociétés immobilières représentent à tout moment 70% de l'actif net. Le patrimoine immobilier de la SCI FRUCTIFONCIER est composé au minimum de 5 immeubles détenus en direct et la poche immobilière pourra représenter jusqu'à 100% de l'actif net du FIA. Les investissements réalisés par la SCI FRUCTIFONCIER seront donc soumis aux fluctuations des marchés liées tant à la conjoncture économique, politique, financière, internationale et locale ainsi qu'aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers ou de titres non cotés de sociétés à prépondérance immobilières. Il est souligné que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et locale et notamment à l'évolution des taux à moyen et long terme. Dans les conditions actuelles de marché, toute augmentation des taux pourrait avoir un impact significatif sur la situation des marchés immobiliers et pourrait induire une baisse de la valeur des actifs immobiliers plus ou moins prononcée

La gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre de la SCI FRUCTIFONCIER repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que la SCI FRUCTIFONCIER ne soit pas investie en permanence sur les marchés, immeubles ou titres non cotés de sociétés à prépondérance immobilière, les plus performants.

Dans ces conditions, la SCI FRUCTIFONCIER ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital. Les investisseurs ne doivent pas réaliser un investissement dans la SCI FRUCTIFONCIER s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Il convient de noter que le FIA applique une diversification géographique et sectorielle permettant d'atténuer ce risque de marché immobilier. A ce titre la SCI FRUCTIFONCIER investira majoritairement en immeubles de bureaux et à titres complémentaires sur des locaux commerciaux, hôteliers et d'activité ainsi que d'habitations à vocation patrimoniale. De la même manière la SCI FRUCTIFONCIER investira principalement dans des actifs situés à Paris et en région parisienne mais pourra se diversifier sur les métropoles régionales et les pays de l'OCDE.

LE RISQUE LIÉ À LA LIQUIDITÉ :

C'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé qu'aucune liquidité n'est garantie, compte tenu notamment des mécanismes de suspension et de plafonnement des retraits, tel que prévu à l'article 4.2.d).ii du document d'information des investisseurs. Il est précisé que la liquidité doit s'envisager à terme, compte tenu de la durée de placement recommandée fixée à 10 ans minimum. Cette durée constitue l'horizon de liquidité pour l'investisseur.

Dans l'hypothèse où le FIA aurait recours à l'endettement, la liquidité de la SCI FRUCTIFONCIER sera régulièrement testée (en réalisant régulièrement et au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » dans des conditions normales et exceptionnelles de marché) afin d'anticiper au maximum tout problème de liquidité.

LE RISQUE LIÉ AU CRÉDIT ET TAUX D'INTÉRÊTS :

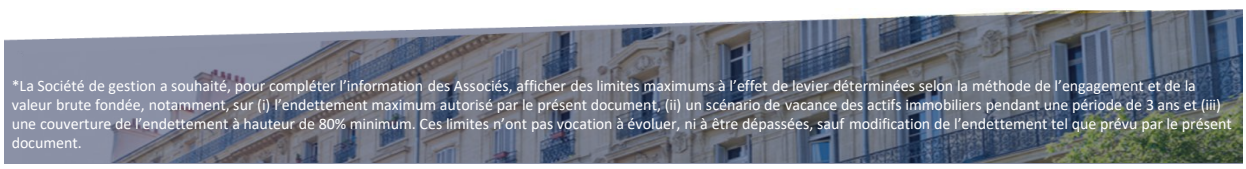
Le financement bancaire qui pourra être souscrit par la SCI FRUCTIFONCIER s'accompagnera d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCI FRUCTIFONCIER. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession des parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCI FRUCTIFONCIER, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable, de tous prêts contractés par la SCI FRUCTIFONCIER. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait l'objet d'une opération de couverture. La SCI FRUCTIFONCIER couvre au minimum 80% de ses financements contre le risque de taux. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert entraînera une hausse du coût de service de la dette et réduira les résultats de la SCI FRUCTIFONCIER:

- Le recours à l'endettement total, bancaire, non bancaire, direct et indirect est limité à 30%.
- L'effet de levier maximum autorisé calculé selon la méthode de l'engagement * est de 150% (levier effectif de 108,90% au 30/06/26).
- L'effet de levier maximum calculé selon la méthode brute * est de 200% (levier effectif de 104,15% au 30/06/26).

La SCI FRUCTIFONCIER supporte également un risque de crédit et, le cas échéant, de taux sur sa poche de liquidité. Celle-ci ne pourra être investie que sur instruments bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou contenant des instruments financiers bénéficiant d'un rating minimum de BBB-, ou placée auprès d'établissement bancaires bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la société de gestion. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

LE RISQUE OPERATIONNEL :

C'est le risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs. Cette définition inclut le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique. La Société de gestion bénéficie d'un dispositif de maîtrise des risques opérationnels incluant des procédures détaillées visant à prévenir la survenance de ces risques, d'un dispositif de contrôle indépendant des fonctions opérationnelles et d'une cartographie des risques opérationnels qui identifie les principaux risques opérationnels potentiels. Ces différents éléments permettent d'anticiper et de prévenir au mieux la survenance d'incidents opérationnels.



*La Société de gestion a souhaité, pour compléter l'information des Associés, afficher des limites maximums à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute fondée, notamment, sur (i) l'endettement maximum autorisé par le présent document, (ii) un scénario de vacance des actifs immobiliers pendant une période de 3 ans et (iii) une couverture de l'endettement à hauteur de 80% minimum. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement tel que prévu par le présent document.

AEW Invested. In every square metre.

Facteurs de risques

LE RISQUE DE DURABILITÉ :

Ce FIA est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Le processus d'investissement du FIA inclut l'approche ESG afin d'intégrer les risques de durabilité dans les décisions d'investissement et d'évaluer leurs incidences sur le rendement du FIA. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion.

LE RISQUE DE CONTREPARTIE :

C'est à dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.

A cet effet, la SCI FRUCTIFONCIER s'efforce d'atténuer ces risques au maximum en procédant à une sélection rigoureuse tant des éventuelles contreparties financières que de ses locataires. Il existe en permanence un risque de défaillance de locataires qui pourrait entrainer une baisse de revenus pour la SCI FRUCTIFONCIER, et le cas échéant une baisse de la valeur de l'actif immobilier concerné par cette défaillance.

La SCI FRUCTIFONCIER s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating, au moment de la conclusion du contrat, serait inférieur à BBB-.

AUTRES RISQUES :

Les actifs immobiliers peuvent également être affectés par des risques liés à l'environnement et par des risques de santé au travail ainsi que par l'évolution des réglementations dans ces domaines. De telles situations pourraient conduire à des pertes de revenus locatifs et à l'engagement de travaux sur les actifs immobiliers, pouvant avoir un impact sur les revenus de la SCI FRUCTIFONCIER et la valeur de ses actifs immobiliers, et dans des cas extrêmes, à l'obsolescence de certains actifs.

FIA géré par AEW, Société par Actions Simplifiée au capital de 2.328.510€, dont le siège social est sis à Paris 75013, 43 Avenue Pierre Mendès France / 01 58 19 09 70 Immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 329 255 046
Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers le 10 juillet 2007 sous le numéro GP-07000043, titulaire de la carte professionnelle « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » -non habilitée à recevoir des fonds, effets ou valeurs pour les opérations visées aux 1° à 5° et 8° de l'article 1 de la loi du 2 janvier 1970- et « Gestion immobilière », numéro CPI 7501 2017 000 020 564 délivrée par la CCI Paris Ile-de-France, ayant pour garant La Compagnie Européenne de Garanties et de Cautions demeurant 59, avenue Pierre Mendès France 75013 Paris

Ce document est communiqué exclusivement à titre d'information à destination de BPCE Assurances et de ses clients. Ce document ne constitue pas une offre de souscription. Les Informations sont fournies sur une base non contractuelle et sont communiquées uniquement pour les besoins des personnes auxquelles elles sont destinées. Les informations qui y sont décrites ne prennent en considération aucun objectif d'investissement spécifique, aucune situation financière, ni aucun besoin particulier de quelque destinataire que ce soit. Toutes les éventuelles projections, prévisions, estimations ou estimations prospectives contenues dans ce document, liées aux attentes concernant des évènements à venir ou à la probable performance d'un fonds dans le futur ne sont communiquées qu'à titre d'information et ne doivent en aucun cas être considérées comme une garantie, une assurance, une prédiction, ou une affirmation sur des faits et sur la rentabilité et ne peuvent être utilisées comme telles par leurs destinataires. Les performances passées mentionnées ne constituent en aucune façon un indicateur fiable des performances futures. Les performances mentionnées ne reflètent pas la performance d'un contrat d'assurances mais uniquement celles du support à ce contrat à savoir la SCI FRUCTIFONCIER. La souscription à ce véhicule est réservée à BPCE Assurances et à ses affiliés.

AEW Invested. In every square metre.