AEW PATRIMOINE

L'épargne immobilière, tout simplement.

PARIS

BUREAUX

FRUCTIPIERRE

Diversifiez votre patrimoine en investissant indirectement dans **l'immobilier d'entreprise**

SCPI à capital fixe

© Farshid Momayez / Myphotoagency, Friedland, Paris (75), acquisition en 2006

Ce fonds est labellisé ISR et classé article 8 du règlement SFDR. Les références à ce label et à la classification ne préjugent pas des résultats futurs de la SCPI (plus d'informations p.6). Ce document à caractère promotionnel, destiné à une clientèle « non professionnelle » au sens de la directive MIF II, ne constitue ni un document contractuel contraignant, ni un document d'information requis par une disposition législative et n'est pas suffisant pour prendre une décision d'investissement.

Août 2026

RÈGLEMENT SFDR
ARTICLE 8

PRINCIPAUX RISQUES ASSOCIÉS À LA SCPI FRUCTIPIERRE

- **Le risque de perte en capital :** la SCPI Fructipierre ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts ou de retrait.
- **Le risque lié à la liquidité :** c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI Fructipierre ne garantit pas la revente des parts. La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande, que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché, par confrontation des ordres d'achat et de vente. La durée de placement recommandée est fixée à 10 ans.
- **Le risque lié au crédit :** le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne 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 SCPI, mais également au moment de la cession des actifs immobiliers.
- **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.
- **Le risque lié à la souscription de parts financée à crédit :** Le financement à crédit comporte des risques pour le souscripteur. Le souscripteur ne doit pas se fier uniquement aux revenus non garantis de la SCPI pour rembourser son prêt. En cas de défaut, le client pourrait être obligé de vendre ses parts, entraînant une perte de capital et la nécessité de compenser une éventuelle décote par rapport au capital restant dû.

Pour consulter l'intégralité des risques associés, consultez la Note d'Information du produit disponible sur www.aewpatrimoine.com.

MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

L'ensemble des documents : Note d'Information, Statuts, dernier Rapport Annuel, dernier Bulletin d'Information Semestriel, Document d'Informations Clés (DIC) et Notice d'Information sur la protection des données personnelles doivent être remis avant toute souscription et sont disponibles en français sur **www.aewpatrimoine.com.**

Dans le cadre d'un investissement en unités de compte au travers d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, et avant toute souscription, le client prendra connaissance des caractéristiques spécifiques de commercialisation de la SCPI, décrites dans les conditions générales ou la notice du contrat d'assurance-vie ou de capitalisation ou les fiches d'information du support, mises à disposition par l'assureur. Il peut également prendre connaissance des documents propres à la SCPI. L'assureur s'engage sur le nombre d'unités de compte, mais ne s'engage pas sur leur valeur, qu'il ne garantit pas. Les unités de compte sont sujettes à des fluctuations de valeur, à la hausse ou à la baisse, pouvant dépendre en particulier de l'évolution des marchés.

FRAIS ET FISCALITÉ

Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir, sur simple demande auprès du distributeur, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit. Pour plus d'informations sur les frais, il convient de se reporter au chapitre 3 « Frais » de la Note d'information de la SCPI.

Lors de la souscription sur le marché secondaire

- La souscription de la SCPI peut se faire uniquement sur le marché secondaire. Les confrontations des ordres ont lieu une fois par mois, le dernier mercredi ouvré du mois, à 16h (la veille, en cas de jour férié). Les ordres doivent nous parvenir au plus tard la veille de la confrontation, à 16h.

Commission de cession sur les parts (redevable par l'acquéreur) :

- sans intervention de la société de gestion : 180 € TTC (150 € HT).
- avec intervention de la société de gestion : 4 % TTC (3,33 % HT) sur le montant de la transaction.

Auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement.

Durant la détention des parts (frais supportés par la SCPI)

- Commission de gestion annuelle : 10,80 % TTC des produits locatifs, hors taxes encaissés.
- Commission de cession sur les actifs immobiliers : 3 % TTC du prix de cession, net vendeur.
- Fiscalité de revenus fonciers (applicable au détenteur des parts) :
  - personnes physiques : revenus fonciers soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux ;
  - personnes morales : imposition dépendant du régime fiscal de la société.

Lors de la cession des parts

- Frais de sortie : néant (redevables par l'acquéreur, référez vous au paragraphe «Lors de la souscription sur le marché secondaire).
- Commission de cession en cas de succession ou donation :
  - sans intervention de la société de gestion : 180 € TTC (150 € HT).
- Fiscalité lors de la cession des parts (applicable au détenteur des parts) :
  - personnes physiques : plus-values soumises au régime des plus-values immobilières ;
  - personnes morales : imposition dépendant du régime fiscal de la société.
- La cession n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La liquidité n'est pas assurée.

© Thibaut Lefèvre / Myphotoagency 89 Moreau, Paris (75), acquisition en 1999

AEW PATRIMOINE

L'épargne immobilière, tout simplement.

SOCIÉTÉ DE GESTION DEPUIS 1984

« Depuis plus de 40 ans, nous nous efforçons de proposer des SCPI tournées vers l'avenir. Nous aidons nos associés à diversifier leur patrimoine sur le long terme et les accompagnons tout au long de la vie de leur investissement.

Nous attachons une importance toute particulière à la transparence envers toutes les parties prenantes. Au travers de nos communications, nous traduisons nos actes de gestion de manière simple afin de permettre à chacun d'apprécier de manière éclairée la qualité de notre gestion. »

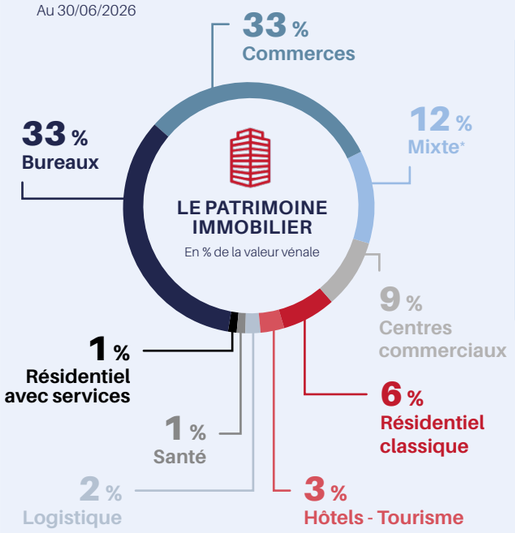
Antoine Barbier
Directeur d'AEW Patrimoine

© Pierre Lexcellent, 25/27 Villiers, Paris (75), acquisition en 1999

Découvrez notre Guide de bienvenue !

CHIFFRES-CLÉS D'AEW PATRIMOINE

Au 30/06/2026



*Les immeubles à usage mixte peuvent être composés de bureaux, des commerces, des locaux de la logistique ou encore des logements privés ou gérés.

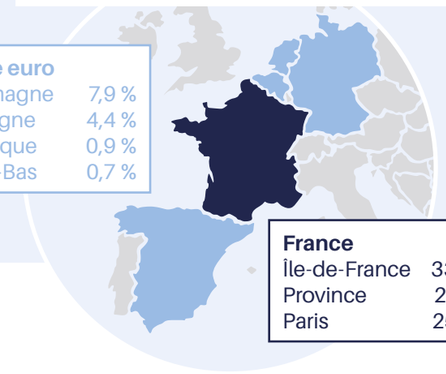
PARMI LES
5 premiers
ACTEURS DU MARCHÉ[1]

Baux **+3 100**

Gestion de **+1 740 000 m²**

1. Classement ASPIM au 30/06/2026, selon la capitalisation totale SCPI + OPCI grand public

Répartition géographique du patrimoine
(en % de la valeur vénale)



Zone euro	
Allemagne	7,9 %
Espagne	4,4 %
Belgique	0,9 %
Pays-Bas	0,7 %

France	
Île-de-France	33,2 %
Province	27,2 %
Paris	25,7 %

SCPI

FRUCTIPIERRE

Création
1974

Prix acquéreur/prix vendeur à la confrontation du 24/06/26[1]
275 € / 252,29 €

Minimum d'investissement
1 part

Jouissance de parts
1er jour du trimestre au cours duquel l'acquisition a été enregistrée

Horizon de placement conseillé
10 ans

Indicateur de risque

1	2	**3**	4	5	6	7

Risque le plus faible — Risque le plus élevé

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

1. Dernière confrontation connue lors de l'édition de ce document. Pour connaître le dernier prix, consultez la page www.aewpatrimoine.com.

Chiffres au 30/06/2026

Une SCPI de bureaux premium

La SCPI Fructipierre investit principalement dans les bureaux situés à Paris et en Île-de-France. À titre de diversification, elle peut investir dans des actifs de commerces ou de logistique.

Elle privilégie les actifs haut de gamme, offrant des services de qualité et situés dans les quartiers d'affaires. Ces actifs offrent une meilleure résilience face aux fluctuations du marché immobilier.

Grâce à une sélection minutieuse des locataires, elle vise à offrir une régularité des loyers (non garantis).

Fructipierre peut investir en

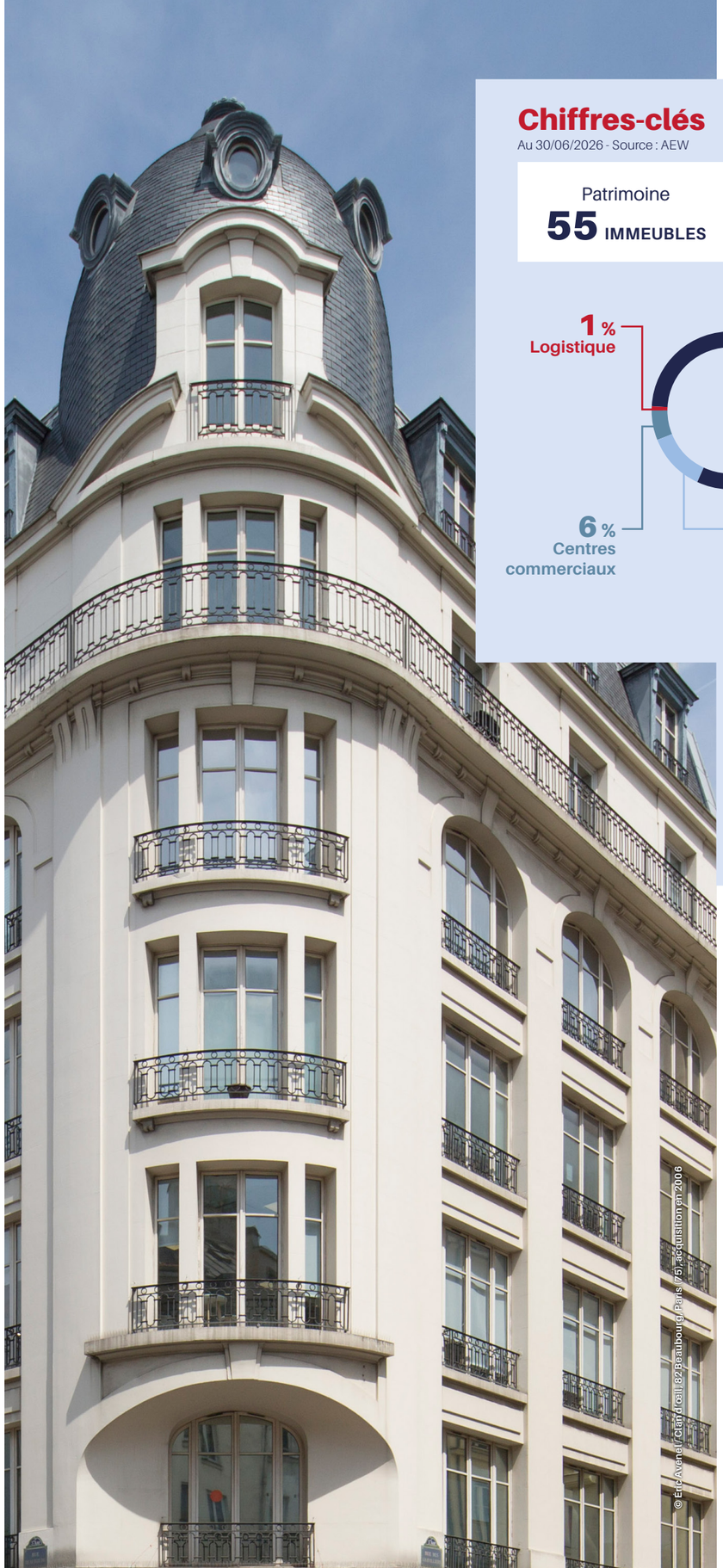
Bureaux — **Commerces** — **Centres commerciaux** — **Logistique**

© Pauline Rigal / Hans Lucas pour Agency Passy Plaza / Paris 16e arrondissement / 2025

Passy Plaza

Cette galerie commerciale, située à Paris au cœur du XVIe arrondissement, s'étend sur plus de 8 000 m². Le bâtiment, disposant d'un parking et d'accès aux personnes à mobilité réduite, a été entièrement rénové en 2018 afin d'améliorer sa performance énergétique et de moderniser de son design.

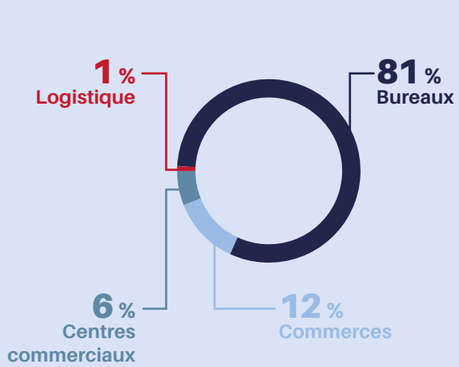
Parmi ses nombreux locataires on retrouve des marques de renom telles que Zara Home, Uniqlo ou Okaidi.

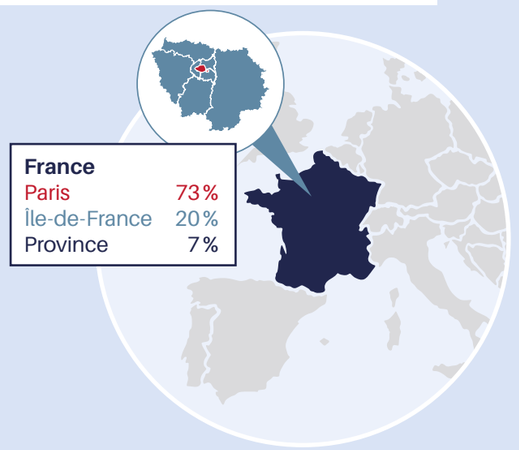

© Eric Ayena / Clan d'oeil / 82 Beaubourg Paris / 75, acquisition en 2006

Chiffres-clés

Au 30/06/2026 - Source : AEW

Patrimoine	Capitalisation	Taux d'occupation financier
55 IMMEUBLES	**523,34 M€**	**79,42 %**





Performances 2025

Au 30/06/2026 - Source : AEW

L'évolution du revenu, à la hausse comme à la baisse, est liée à l'évolution des loyers encaissés par la SCPI. Ces derniers évoluent en fonction de la conjoncture générale du marché locatif, de la politique de gestion et des caractéristiques du patrimoine.

Taux de distribution[1]	Performance globale annuelle[2]
4,94 %	**3,22 %**

1. Le taux de distribution pour une année « n » se détermine par la division entre :
- d'une part la distribution brute versée au titre de l'année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France (impôt sur les plus-values) et à l'étranger (impôts sur les plus-values et sur les revenus fonciers) par la SCPI pour le compte de l'associé,
- et d'autre part le prix de souscription au 1er janvier de l'année « n ».
2. La Performance globale annuelle est le nouvel indicateur qui combine le taux de distribution et les variations de prix des parts sur une année civile.

Taux de Rentabilité Interne (TRI) 15 ans (2010-2025)

3,28 %

Avant imposition en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés. **Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.**

© Pauline Rispe / Myphotoagency, Passy Plaza, Paris 16e, acquisition en 2023

L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE CHEZ AEW PATRIMOINE

SCPI FRUCTIPIERRE

- **Label ISR[1] depuis 2023**
- **Article 8 SFDR[1]**
- **Avec 48 % d'investissements durables[2].**

Une approche durable pour chaque actif

Avant la validation de l'acquisition de chaque actif, nous effectuons, en plus de l'analyse financière classique, les différents audits extra-financiers basés sur les critères dits ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance). Ces critères contribuent à la prise de décision du gérant, sans pour autant en être le facteur déterminant.

De plus, nous les intégrons systématiquement dans le processus de gestion de chacun de nos actifs et pouvons, le cas échéant, définir un plan d'action permettant d'améliorer sa performance ESG.

En pratique, les SCPI d'AEW Patrimoine, au travers des actifs détenus, promeuvent les caractéristiques environnementales et sociales suivantes :

- réduction des risques environnementaux, notamment amiante et pollution des sols ;
- audits ESG de tous les actifs ;
- amélioration de la performance ESG globale durant l'exploitation.

Un reporting ESG produit annuellement permet de suivre l'évolution du portefeuille de toutes nos SCPI labellisées ISR.

- **Créé par le Ministère Français des Finances, le Label ISR, vise à rendre plus visibles les fonds d'Investissement Socialement Responsable (ISR) auprès des épargnants.** Pour l'obtenir, l'organisme de certification effectue un audit pour s'assurer que les fonds répondent à un ensemble de critères de labellisation. Pour plus d'informations sur la méthodologie, consultez www.lelabelisr.fr.

- **Nos SCPI labellisées ISR :** AEW Diversification Allemagne, AEW Patrimoine Santé, Atout Pierre Diversification, Fructipierre, AEW Opportunités Europe, Immo Évolutif, Laffitte Pierre, AEW Commerces Europe.

Les références au label ISR ne préjugent pas des résultats futurs des SCPI mentionnées.

Règlement SFDR

SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) est un règlement du plan finance durable de l'Union européenne. Il instaure une obligation de transparence concernant les critères ESG pris en compte par les gestionnaires des actifs dans la gestion de leurs fonds.

Une classification par article a été mise en place afin d'aider les épargnants à choisir leurs placements

- Article 9 : le fonds a pour objectif l'investissement durable pour 100 % de ses actifs.
- Article 8 : le fonds promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales, son portefeuille peut inclure des investissements durables.
- Article 6 : le fonds ne fait pas la promotion de caractéristiques environnementales et/ou sociales et n'a pas d'objectif d'investissement durable.

Investissement durable

Ce terme désigne l'investissement dans des actifs qui contribuent à un objectif environnemental (utilisation d'énergies renouvelables, réduction des émissions de gaz à effet de serre, etc.) ou social (lutte contre les inégalités, en faveur de la la cohésion sociale, etc.).

1. Ces résultats ne préjugent pas des résultats futurs de cette SCPI.
2. Taux d'investissements durables déclaré sur l'exercice 2025 en pourcentage de la valeur du portefeuille de la SCPI.

COMPRENDRE LES NOTIONS CLÉS D'UNE SCPI

Comment comparer les SCPI ? Projetez-vous à long terme !

L'investissement en SCPI s'envisage toujours sur le long terme. Mais sur quels critères se baser pour évaluer sa solidité financière ? Pensez à consulter son ratio d'endettement ou sa valeur de réalisation.

SCPI FRUCTIPIERRE

Ratio d'endettement en 2025

8,79 %

Ratio d'endettement

Le ratio d'endettement permet d'évaluer la robustesse d'une SCPI face aux différents cycles de marché. Il se calcule en comparant le passif d'une SCPI (dettes et crédits...) à la somme de tous ses actifs (immeubles, trésorerie, placements financiers...). Il est important, pour une SCPI, de maintenir un niveau d'endettement raisonnable afin d'avoir une bonne maîtrise de risques liés et d'assurer sa stabilité financière à long terme.

Marché secondaire et valeur de réalisation

Lorsqu'une SCPI est à capital fixe, cela signifie qu'il n'y a pas de création de parts nouvelles. L'achat et la vente sont possibles uniquement sur le marché secondaire, organisé par la société de gestion, où les parts sont vendues par les détenteurs. En cas de vente sur le marché secondaire, l'acquéreur bénéficie de la jouissance des parts à partir du premier jour du trimestre au cours duquel la cession est enregistrée. Cela veut dire que, par exemple, pour un achat de parts le 5 mars, l'acheteur percevra l'intégralité des loyers potentiels du premier trimestre.

Il est important de noter que le prix de part sur le marché secondaire est régi par l'offre et la demande. Cela peut le décorréler de la valeur des actifs détenus par la SCPI exprimée par part. Il est donc important de mettre en perspective, et ce avant l'achat, le prix de part du marché avec la valeur de réalisation, reflétant la valeur du patrimoine détenu par la SCPI.

Toutes les données relatives à la situation financière d'une SCPI se trouvent dans son rapport annuel.

En tant qu'associé, vous pouvez participer à la prise des décisions concernant votre SCPI lors des Assemblées Générales annuelles. L'Assemblée Générale ordinaire statue notamment sur l'approbation des comptes annuels, la nomination de deux membres du Conseil de Surveillance ou encore le quitus à la société de gestion.

Comment fonctionne une SCPI ?

Les épargnants achètent des parts de SCPI **et deviennent ses associés.**

La SCPI achète des **actifs immobiliers.**

La société de gestion assure leur gestion en contrepartie de frais. **Les biens immobiliers génèrent des loyers potentiels.**

Les loyers génèrent des revenus trimestriels potentiels versés aux associés, après déduction des frais et des charges.

Les SCPI permettent de

- **Générer un revenu potentiel complémentaire, notamment en vue de la retraite.** Ce revenu potentiel (non garanti) est habituellement distribué tous les trimestres.
- **Percevoir un revenu locatif sans aucun souci de gestion.** En contrepartie, la société de gestion perçoit les frais de gestion déduits directement des loyers encaissés.
- **Accéder au marché de l'immobilier de l'entreprise** pour un montant limité, accessible aux particuliers.

AEW PATRIMOINE

L'épargne immobilière, tout simplement.

AEW est l'un des leaders mondiaux de la gestion d'actifs immobiliers, présent aux États-Unis, en Europe et en Asie.

74,2 Mds €
d'encours sous gestion
aux États-Unis, en Europe et en Asie

35,9 Mds €
d'encours sous gestion en Europe

+ de 40 ans
d'expérience

AEW Patrimoine, la division des fonds grand public d'AEW, se classe parmi les cinq premiers acteurs de l'épargne immobilière intermédiée en France et développe une expertise dans l'ensemble des métiers de l'asset management immobilier pour compte de tiers.

+120 000
associés

17 SCPI et 2 OPCI
grand public

8,37 Mds €
d'encours sous gestion

Chiffres au 30/06/2026

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 ». Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris, Tél. : 01 78 40 33 03 / **www.aewpatrimoine.com.**

Fructipierre
Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe au capital social de 409 157 255 euros au 31/12/2024.
Siège social : 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris // 340 846 955 RCS 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°21-20 en date du 28/12/2021. Elle est disponible sur **www.aewpatrimoine.com.**

AEW a la volonté d'apporter de manière permanente à ses clients un service de qualité. Toutefois, si vous rencontrez des difficultés et que vous souhaitez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez nous contacter par e-mail : reclamation@eu.aew.com, par courrier : AEW Patrimoine - Service réclamation - 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris ou par téléphone : 01 78 40 33 03

Les visuels des actifs présentés dans ce document sont un aperçu du patrimoine détenu par la SCPI Fructipierre et ne présagent pas des investissements futurs. Les actifs présentés sont détenus en intégralité ou partiellement par la SCPI.

LE TRI FACILE

00006-FP-AEW - 08/2026