

# SCPI FRUCTIPIERRE

# 1

**SEMESTRE 2023****BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2023 – VALIDITÉ : 2<sup>E</sup> SEMESTRE 2023**

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

La diversification de votre SCPI en classe d'actifs a été renforcée durant le semestre par un investissement qualitatif, concrétisé pour un montant de 53 M€. Le 15 mai 2023, FRUCTIPIERRE et 2 SCPI gérées par AEW ont acquis un centre commercial en indivision, dans un quartier parisien qui dispose d'une offre commerciale importante et où le taux de vacance est actuellement inférieur à 1% pour les actifs commerciaux (voir rubrique «À la une»).

Au 30 juin 2023, FRUCTIPIERRE est en situation de surinvestissement pour un montant avoisinant 73 M€, financé par un crédit renouvelable.

En matière de gestion locative, le semestre a été actif avec près de 6 600 m<sup>2</sup> loués ou renouvelés. Le semestre enregistre d'ailleurs un solde positif de 2 500 m<sup>2</sup> entre les libérations et les locations. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et par ses différents impacts sur les fondamentaux macroéconomiques, le taux d'occupation financier de votre SCPI avoisine 93%, supérieur d'un point au taux moyen 2022.

Sur le marché secondaire des parts, le prix acquéreur moyen (602,65 €) s'est légèrement contracté sur le semestre. Rappelons que l'achat de parts sur le marché secondaire 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 des parts»). Il n'y a pas de différé de jouissance, et l'acheteur perçoit l'intégralité de la distribution du trimestre en cours. Pour plus de renseignements vous pouvez contacter le service Développement d'AEW au 01 78 40 33 09 ou à l'adresse reseaux@eu.aew.com.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 4,95 € par part au titre de chacun des 2 premiers trimestres 2023. Conformément à la décision de l'Assemblée générale de juin 2023, une distribution de plus-value de 4,60 € par part a été effectuée en juillet.

L'objectif de distribution annuelle s'élève à 24,30 € par part, (24,20 € en 2022; 23,00 € en 2021). Sur la base de cet objectif, le taux de distribution 2023 est prévu à 4,01%. Par ailleurs, en fin de semestre, votre SCPI dispose toujours de réserves solides, représentant 5 mois de distribution courante.

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors des Assemblées générales de juin (voir rubrique «Vie sociale»), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

**Antoine BARBIER**

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



## Conjoncture immobilière

Le volume total des investissements en immobilier d'entreprise en France baisse de 40% au 1<sup>er</sup> semestre 2023 (8,7 Mds€) par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2022. Si le retrait est sensible en logistique et en bureaux, respectivement -75% et -53%, le commerce fait preuve de plus de résilience avec -12%.

Impactés par les hausses successives des taux d'intérêts et les anticipations de baisses des prix, les taux de rendements des meilleurs actifs continuent de se corriger à la hausse : 3,75% pour les bureaux de région parisienne et 4,5% en province, 3,8% et 4,8% pour les commerces de pieds d'immeubles et les centres commerciaux, 4,5% pour la logistique.

Les perspectives économiques incertaines ralentissent la demande placée en bureaux en Île-de-France au 1<sup>er</sup> semestre (421 000 m<sup>2</sup>) qui revient au niveau de la période Covid. Le taux de vacance moyen est globalement en hausse à 7,4% en Île-de-France, avec un pic au-delà de 12% dans le Croissant Ouest et La Défense. Les valeurs locatives hexagonales des meilleurs actifs progressent néanmoins de 3% sur un an, portées notamment par la hausse des loyers dans le Quartier Central des Affaires parisien. Dans les secteurs où l'offre est la plus importante, les mesures d'accompagnement déjà élevées ne pourront pas suffire à convaincre les preneurs potentiels et devront s'accompagner d'une modération des loyers faciaux.

En matière de commerces, les prévisions tablent sur une contraction de 3% des ventes de détail en 2023, impactées par l'inflation. L'indice des loyers commerciaux devrait progresser de 5,5% en 2023, puis se stabiliser à terme autour de +2% dans l'hypothèse d'une inflation qui se normalise. Les loyers prime des commerces s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, ils restent stables sur un an sur les principaux marchés français.

## SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL FIXE

### À LA UNE CE SEMESTRE

→ Le 15 mai 2023, FRUCTIPIERRE et deux SCPI gérées par AEW ont acquis conjointement et en indivision le centre commercial «Passy Plaza», au cœur du 16<sup>e</sup> arrondissement parisien, pour un prix de 129 M€, soit une quote-part de 53 M€ (41,1%) pour votre SCPI.

Cet actif, qui développe une surface totale de 13 000 m<sup>2</sup> répartis sur 4 étages, comprenant 2 niveaux de commerces et 2 niveaux de parkings, est idéalement situé dans un quartier dynamique de Paris, à proximité de stations de métro et de RER. Il a été rénové en 2018 pour améliorer sa performance énergétique et moderniser son design.

Parmi les 25 locataires présents, issus de secteurs essentiels (alimentaire, équipement de la maison, loisirs, santé) qui procurent une offre diversifiée, on retrouve des enseignes internationales renommées telles que Uniqlo ou encore Zara Home, qui rendent ce centre commercial encore plus attrayant.



Société de gestion



## L'essentiel au 30/06/2023

**13 738 associés**

**1 903 057 parts**

**VALEUR DE RÉALISATION 2022**

**1 062 393 315 € (558,26 €/part)**

**CAPITALISATION**

**1 144 612 663 € au dernier prix acquéreur**

**MARCHÉ SECONDAIRE**

**Prix d'exécution : 551,80 €**

**Parts en attente de vente : 1,06 %**

**DISTRIBUTION  
PRÉVISIONNELLE 2023**

**24,30 €/part**

(Avant fiscalité payée en France par la SCPI pour le compte des associés)

**24,30 €/part**

(Après fiscalité payée en France et par la SCPI pour le compte des associés)

**TAUX DE DISTRIBUTION  
PRÉVISIONNEL 2023**

**4,01 %**

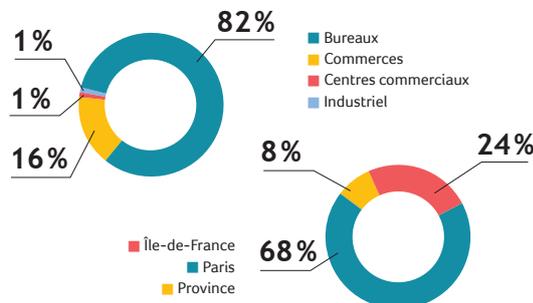
**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**

**92,94 % (trimestriel)**

**PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)**

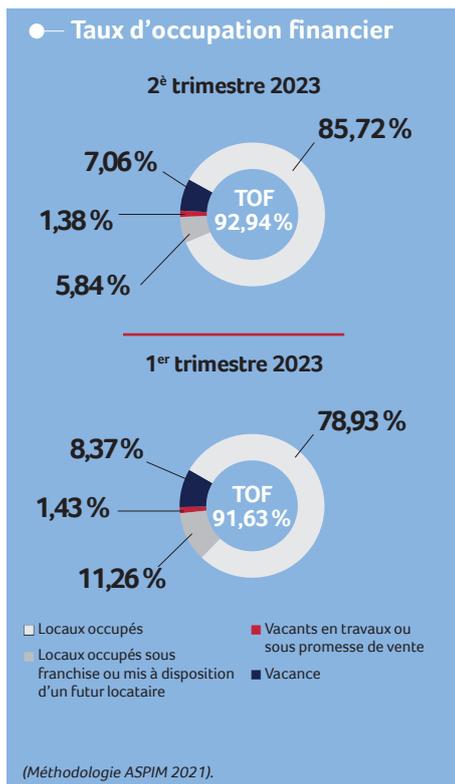
Actifs immobiliers détenus en direct : 97 %

Actifs immobiliers détenus indirectement : 3 %





## Évolution du patrimoine



### Arbitrages

- Néant

### Investissements

- Paris 16<sup>e</sup> – Centre commercial Passy Plaza (indivision de 41,1%) – 3 423 m<sup>2</sup> – 52,7 M€ (15/05/2023)

### Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 4 594 m<sup>2</sup>

Paris (2<sup>e</sup>) :

171 m<sup>2</sup>

Paris (8<sup>e</sup>) :

675 m<sup>2</sup>

Montreuil (93) :

2 869 m<sup>2</sup>

Saint-Denis (93) :

421 m<sup>2</sup>

Lyon (69) :

458 m<sup>2</sup>

### Taux d'occupation physique

89,36%

Surface totale du patrimoine : 149 547 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes : 15 912 m<sup>2</sup>

#### ◆ Libérations : 2 087 m<sup>2</sup>

Paris (8<sup>e</sup>) :

160 m<sup>2</sup>

Neuilly-sur-Seine (92) :

738 m<sup>2</sup>

Saint-Denis (93) :

421 m<sup>2</sup>

Marseille (13) :

132 m<sup>2</sup>

Lyon (69) :

636 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, deux baux portant sur 2 012 m<sup>2</sup> sur deux sites ont été renouvelés.

Les taux d'encaissement des loyers des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> trimestres 2023, calculés mi-juillet 2023, s'établissent respectivement à 121,83% et 98,38% (96,09% et 94,85% pour les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2022).

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

- Par le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

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.

### Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 30/06/2023 s'établit à -3,63% contre 0,38% au 31/12/2022. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.



## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2023	2 <sup>e</sup> trimestre 2023
<b>Acompte mis en paiement le</b>	28/04/2023	<b>28/07/2023</b>
<b>Acompte par part</b>	4,95 €	<b>9,55 €<sup>(3)</sup></b>
<b>Acompte après prélèvements sociaux<sup>(1)</sup></b>	4,92 €	<b>9,55€<sup>(3)</sup></b>
<b>Acompte après prélèvements sociaux<sup>(1)</sup> et à la source<sup>(2)</sup> sur les revenus financiers</b>	4,90 €	<b>9,53 €<sup>(3)</sup></b>

(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%.

(3) Dont versement de 4,60€ de plus-values aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées. Ce montant est susceptible d'être ajusté en fonction d'éléments tels que le nombre de parts détenues à la date de cession de l'actif, des mouvements de parts sur l'année, ... et peut être différent pour chaque associé.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> janvier 2023 et au 1<sup>er</sup> avril 2023, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-contre.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin octobre 2023.

**Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.**



## Indicateurs de performances

### Taux de rentabilité interne (TRI)

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

TRI 5 ans (2017-2022)	<b>4,62 %</b>
TRI 10 ans (2012-2022)	<b>5,80 %</b>
TRI 15 ans (2007-2022)	<b>7,07 %</b>

Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, le prix d'exécution constaté au terme de la période.



## Indicateurs de performances (suite)

### ● Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2022	<b>605,82 €</b>
Prix acquéreur moyen de la part 2023 (1 <sup>er</sup> semestre)	<b>602,65 €</b>
Variation du prix acquéreur moyen	<b>-0,52 %</b>

Le prix acquéreur moyen correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et secondaire organisé, pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives (marché primaire) ou échangées sur le marché secondaire.

Il est rappelé 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 complète ou partielle a une signification relative. 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 votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (prix d'exécution).

### ● Taux de distribution

Taux de distribution 2022	<b>4,00 %</b>
Taux de distribution 2023 (prévision)	<b>4,01 %</b>

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 acquéreur moyen d'une part de l'année « n-1 ».



## Marché secondaire des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
26/04/2023	4 646	553,00 €	602,77 €
31/05/2023	3 437	553,00 €	602,77 €
<b>28/06/2023</b>	<b>3 626</b>	<b>551,80 €</b>	<b>601,46 €</b>

Le prix d'exécution correspond au montant revenant au vendeur. Le prix acquéreur est le prix d'exécution majoré des droits et frais. L'historique complet des prix d'exécution, des prix acquéreurs et des parts échangées est disponible sur le site [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis +12 mois	Depuis -12 mois
31/03/2023	0	13 314
<b>30/06/2023</b>	<b>12</b>	<b>20 240</b>

Par ailleurs, au cours du semestre, 20 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant hors frais de 2 000 €.

### ● Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Vendredi 21 juillet 2023 avant 16h00	<b>Mercredi 26 juillet 2023</b>
Vendredi 25 août 2023 avant 16h00	<b>Mercredi 30 août 2023</b>
Vendredi 22 septembre 2023 avant 16h00	<b>Mercredi 27 septembre 2023</b>
Vendredi 20 octobre 2023 avant 16h00	<b>Mercredi 25 octobre 2023</b>

### ● Modalités d'acquisition et de cession des parts sur le marché secondaire

Les transactions sont susceptibles d'être réalisées selon l'une ou l'autre des deux modalités suivantes : soit au prix d'exécution avec intervention de la Société de gestion, soit par cession directe entre vendeurs et acheteurs.

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du trimestre civil au cours duquel la cession intervient ; les parts acquises entrent en jouissance le premier jour du trimestre civil au cours duquel elles ont été souscrites.

### Acquisition et cession de parts avec intervention de la Société de gestion

Le fonctionnement du marché secondaire, les informations réglementaires ainsi que les mandats d'achat ou de vente sur le marché secondaire sont disponibles sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com) ou directement auprès des services d'AEW.

Le prix d'exécution est établi le dernier mercredi du mois, la veille en cas de jour férié ; les ordres sont exécutés à ce seul prix, auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. À limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Les ordres doivent mentionner le prix souhaité : à l'achat, le prix limite maximum tous frais compris, et à la vente, le prix limite minimum vendeur. Pour être enregistrés, les originaux des ordres doivent être réceptionnés par AEW au plus tard le vendredi ouvré précédant la confrontation à 16 heures, à défaut, les ordres seront enregistrés pour la confrontation suivante. Quelles que soient les modalités de transmission des ordres, le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception par AEW.

Conformément à la faculté offerte par l'article 422-25 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, une couverture égale au montant total du prix d'achat est demandée pour tout ordre d'achat ; elle est utilisée pour assurer le règlement des parts acquises.

La couverture doit être effectuée par virement visible sur le compte de la SCPI FRUCTIPIERRE au plus tard à 16h00 le vendredi ouvré précédant la date de confrontation.

Le remboursement de la couverture, intégral en cas d'ordre non servi, partiel en cas de soule, est effectué dans un délai maximal de 20 jours à compter du dernier jour du mois de la dernière confrontation.

Il est toujours possible de modifier votre ordre en retournant le formulaire d'annulation – modification de votre ordre, disponible sur simple demande auprès de AEW ou sur le site internet.

Le total des frais d'achat sur le marché secondaire organisé est de 9,00% TTC (5% de droits d'enregistrement + 4% de commission).

### Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés (cession dite « de gré à gré »). Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5% directement auprès du Trésor Public.

Si la cession s'opère par cession directe, ou par voie de succession ou de donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 180,00 € TTC quel que soit le nombre de parts cédées.



## Vie sociale

### ● Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2023

L'Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2023 s'est tenue avec un quorum de 47,84%.

Elle a approuvé les huit résolutions présentées avec une large majorité variant de 95,31% à 95,65%.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de deux membres du Conseil de surveillance (5 candidats résolution 9).

Ont ainsi été élus : M. Jean-Philippe RICHON, SCI LES 3 SOLEILS.

### ● Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2023

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2023 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 51,26%.

Elle a approuvé les quatre résolutions présentées avec une large majorité variant de 93,69% à 94,40%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 53 à 58 du rapport annuel 2022, sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).



## AEW et la Directive européenne « MIF II » (Marchés d'instruments financiers)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet ([www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)).



## AEW et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW est amenée à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche « Connaissance client et origine des fonds ». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront

communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.



## Clients non résidents

L'acquisition de parts de la SCPI FRUCTUPIERRE n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW des restrictions ou des obligations

spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI FRUCTUPIERRE publiées par AEW ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.



## Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui

veille au respect de la réglementation applicable. Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW – DPO – 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS ou par courriel : [dpo.aewciloger@eu.aew.com](mailto:dpo.aewciloger@eu.aew.com).

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

### FRUCTUPIERRE

Société civile de placement immobilier au capital de

409 157 255 euros

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 828 510 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](mailto: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](http://www.aewpatrimoine.com)

