

# SCPI FRUCTIPIERRE



# 1

TRIMESTRE 2018

BULLETIN TRIMESTRIEL N° 1 - ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 31 MARS 2018 - VALIDITÉ : 2<sup>E</sup> TRIMESTRE 2018

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018, FRUCTIPIERRE a renforcé son patrimoine parisien en acquérant, le 31 mars 2018, un immeuble de bureaux sis au 16, rue de Budapest dans le 9<sup>e</sup> arrondissement de Paris. Cet immeuble situé dans le Quartier Central des Affaires, à proximité immédiate de la Gare Saint-Lazare et dans un quartier qui connaît d'importantes rénovations, développe une surface globale de 2 109 m<sup>2</sup> répartie sur 6 niveaux. Loué intégralement à la SNCF, il a été négocié pour un montant de 24,3 M€ acte en mains.

Par ailleurs, le programme d'arbitrage des actifs ne correspondant plus à la stratégie de votre société a été poursuivi. FRUCTIPIERRE a ainsi procédé à la vente d'un actif de bureaux à Saint-Denis, acquis en 1991, pour un montant de 7,75 M€. Cette vente a généré une moins-value comptable de 0,7 M€, mais elle sera à terme source d'économies appréciables pour la SCPI.

Au 31 mars 2018, FRUCTIPIERRE est en surinvestissement de près de 58 M€.

Le revenu brut courant distribué au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 reste inchangé par rapport aux trimestres de l'année 2017, à 4,20 € par part. L'objectif de distribution annuelle 2018 s'établit à 21,80 € par part, inchangée par rapport à 2017.

Sur les bases de cet objectif et du prix acquéreur moyen du 1<sup>er</sup> trimestre en légère progression (+0,46%), le taux de distribution prévisionnel 2018 de votre SCPI s'établit à 4,02 %, toujours notable dans l'environnement de taux actuel.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



## Conjoncture immobilière

Les volumes investis en immobilier d'entreprise en France au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 se sont contractés de 11 % avec 3,3 Mds€ investis contre 3,7 Mds€ au 1<sup>er</sup> trimestre 2017. Toutefois, le marché de l'investissement devrait gagner en dynamisme au cours des prochains trimestres et les volumes d'investissement 2018 devraient avoisiner ceux de 2017.

Le bureau reste le type d'actif majoritaire avec 85 % du volume total d'investissement. Les taux de rendement « prime » se stabilisent à des niveaux historiquement bas (QCA de Paris : 3 % à 4,25 % ; La Défense : 5 % à 5,65 %).

Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 sont en hausse de 13 % par rapport à la même période en 2017. Le nombre de transactions a également progressé de 17 % sur un an, mais elles sont concentrées sur Paris QCA et le Centre Ouest parisien. À Paris, les valeurs locatives ont continué à progresser pour atteindre de nouveaux sommets dans certains quartiers.

Quant au commerce, il enregistre 227 M€ investis, en recul de 56 % par rapport à la moyenne des 10 dernières années. Paris concentre la majorité des ouvertures avec le pôle de la rive droite qui continue d'attirer une majeure partie de la clientèle internationale. Lyon et Marseille ont regroupé la moitié des ouvertures de la province, Lyon s'affirmant comme le premier marché de province. Les valeurs locatives continuent de se stabiliser pour les actifs de centre-ville.

## SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL FIXE

Dominante actuelle

### À LA UNE CE TRIMESTRE

25 JUIN 2018

→ L'assemblée générale annuelle se tiendra le 25 juin 2018 à 10H00 au siège de votre société. Outre l'approbation des comptes de l'année 2017, vous aurez aussi à vous prononcer, dans le cadre d'une assemblée extraordinaire, sur la réduction de 22 à 18 du nombre maximum de membres du Conseil de surveillance. Vous trouverez dans le rapport annuel de l'exercice 2017 qui vous sera envoyé début juin les rapports de votre Conseil de surveillance et de AEW Ciloger sur ce sujet. Si vous n'avez pas la possibilité d'y assister, nous vous invitons à nous retourner le formulaire unique de vote par correspondance ou par procuration qui sera joint à la convocation adressée début juin à chacun des associés.

Société de gestion

 **AEW** CILOGER



## L'essentiel au 31/03/2018

11 870 associés  
1 713 196 parts

### VALEUR DE RÉALISATION 2017

845 693 930 € (493,64 €/part)

(sous réserve d'approbation par l'assemblée générale)

### CAPITALISATION

919 695 009 € au prix acquéreur

### DISTRIBUTION BRUTE PRÉVISIONNELLE 2018

21,80 €

### TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (DVM) PRÉVISIONNEL 2018

4,02 %

### MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution : 492,50 €

Parts en attente de vente : 0,08 %

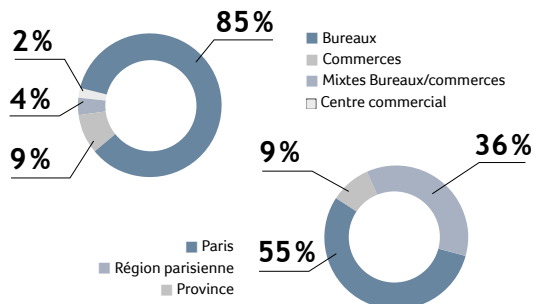
### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

83,37 % (trimestriel)

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 97 %

Actifs immobiliers détenus indirectement : 3 %

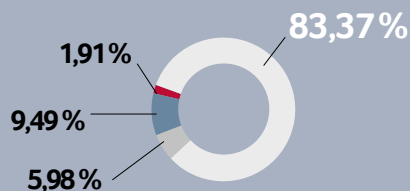




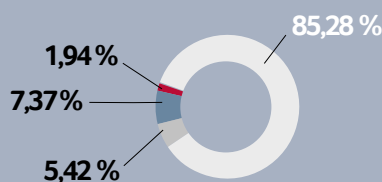
## Évolution du patrimoine

### ● Taux d'occupation financier

1<sup>er</sup> trimestre 2018



4<sup>e</sup> trimestre 2017



■ TOF  
■ Vacants en travaux ou sous promesse de vente  
■ Franchises de loyers  
■ Vacance

### ● Arbitrages

- Saint-Denis (93) – 221 avenue du Président Wilson :  
3 601 m<sup>2</sup> de bureaux/activités acquis en 1991 –  
Prix de cession : **7,75 M€** (28/03/2018)

### ● Investissements

- Paris 9<sup>e</sup> – 16 rue de Budapest : bureaux de 2 109 m<sup>2</sup>  
- **24,28 M€** (21/03/2018)

### ● Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 2 039 m<sup>2</sup>

Paris (75009) :	<b>822 m<sup>2</sup></b>
Toulouse (31) :	<b>138 m<sup>2</sup></b>
Boulogne-Billancourt (92) :	<b>535 m<sup>2</sup></b>
Boulogne-Billancourt (92) :	<b>243 m<sup>2</sup></b>
Levallois-Perret (92) :	<b>183 m<sup>2</sup></b>
Suresnes (92) :	<b>119 m<sup>2</sup></b>

### ● Taux d'occupation physique

**88,02 %**

Surface totale du patrimoine : 156 371 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 18 726 m<sup>2</sup>

#### ◆ Libérations : 1 709 m<sup>2</sup>

Paris (75006) :	<b>300 m<sup>2</sup></b>
Paris (75008) :	<b>144 m<sup>2</sup></b>
Paris (75009) :	<b>822 m<sup>2</sup></b>
Paris (75019) :	<b>253 m<sup>2</sup></b>
Suresnes (92) :	<b>72 m<sup>2</sup></b>
Saint-Denis (93) :	<b>118 m<sup>2</sup></b>

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 facturables (loyers actuels et valeurs locatives de

marché pour les locaux vacants). Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion 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 31/03/2018 s'établit à 2,32 % contre 1,25 % au 31/12/2017.



## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2018
Acompte mis en paiement le	<b>26/04/2018</b>
Acompte par part	<b>4,20 €</b>
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	<b>4,20 €</b>
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers	<b>4,20 €</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%.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1<sup>er</sup> janvier 2018, 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 de l'absence de produits financiers ce trimestre, le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte multiplié par le nombre de parts détenues.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin juillet 2018.

**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 Ciloger 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 Ciloger

TRI 5 ans (2012-2017)	<b>5,17 %</b>
TRI 10 ans (2007-2017)	<b>7,23 %</b>
TRI 15 ans (2002-2017)	<b>8,23 %</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 2017	540,13 €
Prix acquéreur moyen de la part 2018 (janvier à mars.)	542,61 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,46 %

Le prix acquéreur moyen correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisé, et pondérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

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 sur valeur de marché (DVM)

DVM 2017	4,04 %
DVM 2018 (prévision)	4,02 %

Le taux DVM se détermine pour une année *n* par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux, versée au titre de l'année *n* (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année *n*.



## Marché des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
31/01/2018	509	492,00 €	536,28 €
28/02/2018	4 129	500,00 €	545,00 €
<b>28/03/2018</b>	<b>1 148</b>	<b>492,50 €</b>	<b>536,83 €</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.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis + 12 mois	Depuis - 12 mois
30/09/2017	0	3 395
31/12/2017	0	4 849
<b>31/03/2018</b>	<b>0</b>	<b>1 379</b>

Par ailleurs, durant le trimestre, 44 406 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant hors frais et droits de 19 982 700 €.

### — Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Mardi 24 avril 2018 avant 16h00	<b>Mercredi 25 avril 2018</b>
Mardi 29 mai 2018 avant 16h00	<b>Mercredi 30 mai 2018</b>
Mardi 26 juin 2018 avant 16h00	<b>Mercredi 27 juin 2018</b>
Mardi 24 juillet 2018 avant 16h00	<b>Mercredi 25 juillet 2018</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.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com) ou directement auprès des services de AEW Ciloger.

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 Ciloger au plus tard la veille de 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 Ciloger.

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 à l'ordre de la SCPI FRUCTIPIERRE. Les couvertures par chèque de banque doivent être reçues par AEW Ciloger au plus tard à 16h00 la veille de l'établissement du prix d'exécution ; les couvertures par chèque barré (ordinaire) doivent être reçues par AEW Ciloger 9 jours calendaires avant l'établissement du prix d'exécution. Le remboursement de la couverture, intégral en cas d'ordre non servi, partiel en cas de soulte, 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 Ciloger ou sur le site internet.

Le total des frais d'achat sur le marché secondaire organisé est de 9,00% TTI (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 Ciloger perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 177,00 euros TTC au 1<sup>er</sup> janvier 2018, quel que soit le nombre de parts cédées.



## Fiscalité

### — Déclaration des revenus 2017

AEW Ciloger vous a adressé mi-avril 2018 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter AEW Ciloger au 01.78.40.33.03 (ou par courrier électronique [infoscpi@eu.aew.com](mailto:infoscpi@eu.aew.com)) ou votre gestionnaire SCPI habituel..

### — L'impôt sur la fortune immobilière (IFI),

L'IFI qui cible le seul patrimoine immobilier, a été substitué à l'impôt sur la Fortune (ISF). Ce nouvel impôt entre en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018, date à laquelle l'ISF est supprimé.

La définition des redevables, le fait générateur (1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

Le principal changement se situe dans l'assiette de l'impôt, qui couvre l'ensemble des immeubles détenus par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

Si vous êtes concerné par l'IFI, que vous soyez résident ou non résident fiscal français, la valorisation préconisée pour compléter votre déclaration fiscale est de **472,19 € par part**.



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

AEW Ciloger 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 Ciloger 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 Ciloger est consultable sur son site internet ([www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)).



## AEW Ciloger et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW Ciloger est amené 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 Ciloger, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.



## 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 Ciloger 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 Ciloger 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.

### FRUCTUPIERRE

Société civile de placement immobilier au capital de  
368 337 140 euros  
SCPI à capital fixe

La note d'information prévue aux articles L.412-1  
et L.621-8 du Code monétaire et financier  
a été obtenue de l'Autorité des marchés financiers,  
le visa n°17-21 en date du 23/06/2017.

Société de gestion : AEW Ciloger

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 ».

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8  
Service clients : 01 78 40 33 03 – [infoscpi@eu.aew.com](mailto:infoscpi@eu.aew.com) – [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW Ciloger  
est consultable sur son site internet : [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

