

SCPI FRUCTIPIERRE



1^{er}

SEMESTRE 2022

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2022 – VALIDITÉ : 2^È SEMESTRE 2022

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Depuis le 1^{er} octobre 2020, le capital de FRUCTIPIERRE est rouvert à la souscription. La date de clôture de l'augmentation de capital est fixée au 31 décembre 2022. Durant le semestre, les capitaux collectés ont augmenté de 24,7 M€, soit un montant cumulé de souscriptions de 62,2 M€ depuis le début de l'augmentation de capital.

Si aucun investissement n'a été concrétisé au cours du semestre, votre SCPI a pris livraison en juin d'un immeuble de bureaux parisien qualitatif, répondant aux dernières normes environnementales (voir rubrique « À la une »). Parallèlement, un actif de bureaux, en patrimoine depuis plus de 40 ans, a été cédé pour 11,5 M€, dégageant une plus-value de 8,6 M€. Au 30 juin 2022, FRUCTIPIERRE, dont près des deux-tiers du patrimoine sont situés à Paris, présente un surinvestissement de l'ordre de 8 M€ financé par une ouverture de crédit.

En matière de gestion locative, le semestre a été actif avec 7 600 m² loués ou renouvelés. Le semestre enregistre toutefois un solde négatif de 3 900 m² entre les libérations et les locations. Dans un environnement marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et par ses différents impacts sur les fondamentaux macroéconomiques, le taux d'occupation financier du 2^e trimestre, calculé selon la nouvelle méthodologie ASPIM applicable au 1^{er} janvier 2022, s'établit à 91,87%. Le taux d'encassement demeure très satisfaisant, proche de 95% en moyenne sur le semestre.

Sur le marché secondaire des parts, le prix acquéreur moyen (605,97 €) a légèrement progressé sur le semestre, pour s'établir très proche du prix de souscription de l'augmentation de capital. Rappelons que l'achat de parts sur le marché secondaire se fait par l'intermédiaire d'une confrontation des ordres d'achat 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 4,50 € par part au titre de chacun des 2 premiers trimestres 2022. L'objectif de distribution annuelle s'élève à 24,20 € par part, en augmentation sensible par rapport à 2020 (20,50 €) et 2021 (23,29 €). Sur la base de cet objectif, le taux de distribution 2022 est prévu à 4,00%. Par ailleurs, en fin de semestre, votre SCPI dispose toujours de réserves solides, représentant 5,2 mois de distribution courante. Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors de l'assemblée générale de juin (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



Conjoncture immobilière

L'investissement en immobilier d'entreprise atteint 10,7 Mds€ au 1^{er} semestre 2022, proche de sa moyenne décennale (10,6 Mds€). Toutefois, le montant investi du 2^e trimestre (4,6 Mds€), à 60% en bureaux, ressort en retrait de 15% par rapport à la moyenne décennale.

Les taux de rendement prime se sont ajustés à la hausse pour les bureaux (2,90%). Quant aux commerces, si les taux de rendement prime restent stables pour les pieds d'immeubles (3%), ils se contractent pour les centres commerciaux (4,20%) et les retail parks (5%).

Les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France au 1^{er} semestre 2022 sont en hausse de 24% par rapport au 1^{er} semestre 2021 et sont concentrées à 20% dans le QCA parisien, confirmant le besoin de centralité des utilisateurs. Si les taux de vacance restent faibles dans les quartiers centraux (3,3% à Paris), ils demeurent à la hausse en périphérie (10,6% en 1^{er} couronne, 11,4% dans le Croissant Ouest). Les mesures d'accompagnement sont toujours élevées (30% du loyer facial). En régions, les surfaces commercialisées se concentrent à Lyon pour 30%, Lille 29% et Bordeaux 13%, avec un taux de vacance en baisse (la plus marquée à Bordeaux à 3,9%). Les valeurs locatives prime ont augmenté à Paris, Lille, Toulouse et Nice mais restent stables dans les autres villes.

Après un rebond de 10% en 2021, la croissance des ventes du commerce de détail devrait rester modérée en 2022, à +1,1%, avec un pouvoir d'achat des ménages érodé par la guerre en Ukraine et l'inflation grandissante. Déjà revus à la baisse lors de la crise sanitaire, les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles restent en moyenne stables. Les centres commerciaux prime connaissent quant à eux plutôt une évolution baissière, avec quelques exceptions, comme Paris ou Toulouse, où la stabilité est de mise.

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL FIXE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ L'immeuble de bureaux du 11^e arrondissement parisien (64, rue Parmentier), acquis fin 2019 pour un montant de 39,4 M€ a été livré le 31 mars 2022.

Développant une surface de 2 300 m², il bénéficie d'une localisation stratégique dans un secteur plébiscité par les acteurs de la nouvelle économie, idéalement situé entre République et Bastille, et desservi par quatre lignes de métro.

Il s'agit d'un immeuble de 1887, ancien Hôtel des Petits Frères des Pauvres, qui a été entièrement restructuré pour correspondre aux derniers standards internationaux (Certification BREEAM niveau Good, HQE Rénovation et Effinergie).

L'actif est loué à 100%, et est donc immédiatement productif de loyers.

Société de gestion



L'essentiel au 30/06/2022

13 332 associés
1 889 332 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :
606,00 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 2021
1 046 721 675 € (566,24 €/part)

CAPITALISATION
1 144 935 192 € au prix de souscription

DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2022
24,20 €/part

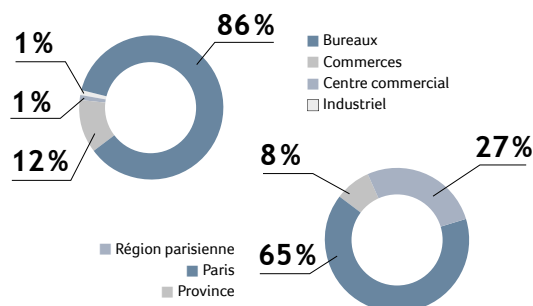
TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2022
4,00 %

MARCHÉ SECONDAIRE
Prix d'exécution : 555,96 €
Parts en attente de vente : 0,20 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
91,87 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 97 %
Actifs immobiliers détenus indirectement : 3 %



Évolution du capital

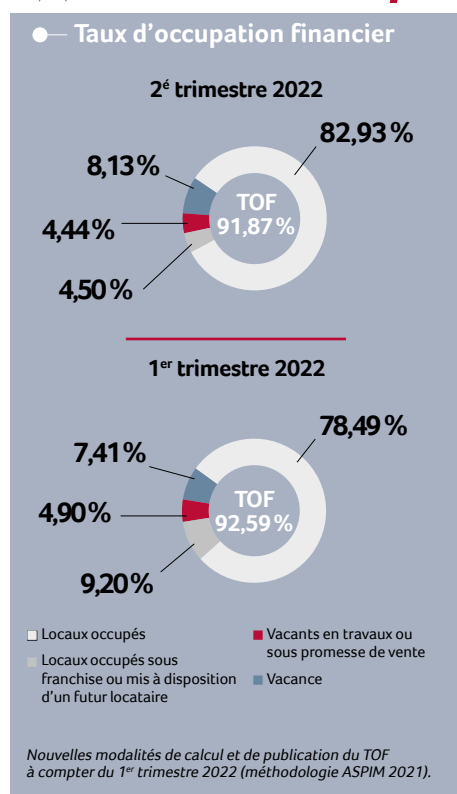
	2 ^e semestre 2021	1 ^{er} semestre 2022
Nombre d'associés	12 875	13 332
Nombre de parts	1 848 538	1 889 332
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	24 136	40 794
Capital social en euros	397 435 670	406 206 380
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	734 974 201	759 695 365

Conditions de souscription du semestre

Date d'ouverture de l'augmentation de capital : 1^{er} octobre 2020.
Date de clôture de l'augmentation de capital : 31 décembre 2022 (sauf clôture anticipée sans préavis).
Montant de l'augmentation de capital : 79 999 878 € (au prix de souscription).
Prix de souscription : 606,00 €.
Commission de souscription : 9,03 % soit 54,72 € par part (inclus dans le prix de souscription).

Souscription minimum : 15 parts.
Jouissance des parts : le premier jour du troisième mois à compter de la fin du mois de souscription.
Modalités de règlement : au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription.
Lieux de souscription : guichets et agences du réseau BPCE, autres établissements bancaires ou Conseillers en Investissements Financiers habilités et mandatés par AEW, siège social de AEW.

Évolution du patrimoine



Arbitrages

- Paris (8^e) – 40, avenue Hoche : bureaux acquis en 1980 – 648 m² – Prix de cession : **11,5 M€**

Investissements

- Néant

Livraison

- Paris 11^e – 64, rue Parmentier (livré le 31/03/2022) – immeuble de bureaux de 2.300 m² acquis le 27/12/2019 – Prix d'acquisition : 39,4 M€ – Loué à 100%.

Taux d'occupation physique

85,48 %

Surface totale du patrimoine : 148 455 m²
Surfaces vacantes : 21 563 m²

Mouvements locatifs

◆ Locations : 5 772 m²

Paris (75) : **2 167 m²**
Saint-Denis (93) : **2 990 m²**
Marseille (13) : **506 m²**
Lille (59) : **109 m²**

◆ Libérations : 9 635 m²

Paris (75) : **2 345 m²**
Saint-Denis (93) : **3 577 m²**
Ivry-sur-Seine (94) : **3 604 m²**
Lille (59) : **109 m²**

Par ailleurs, quatre baux portant sur 1 787 m² sur quatre sites ont été renouvelés. Les taux d'encaissement des loyers des 1^{er} et 2^e trimestres 2022, calculés mi-juillet 2022, s'établissent respectivement à 93,19% et 95,94% (96,79% et 93,62% pour les 3^e et 4^e trimestres 2021).

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 30/06/2022 s'établit à 0,96 % contre -6,1 % au 31/12/2021. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^e trimestre 2022
Acompte mis en paiement le	26/04/2022	28/07/2022
Acompte par part	4,50 €	4,50 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	4,50 €	4,50 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	4,50 €	4,50 €

(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^{er} janvier 2022 ou au 1^{er} avril 2022, 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 semestre, 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 octobre 2022.

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 inadéquat 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 (2016-2021)	4,98 %
TRI 10 ans (2011-2021)	6,03 %
TRI 15 ans (2006-2021)	8,71 %

Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2021	605,09 €
Prix acquéreur moyen de la part 2022 (janvier à juin)	605,97 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,15 %

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

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.

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 2021	3,77 %
Taux de distribution 2022 (prévision)	4,00 %

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
27/04/2022	3 635	555,96 €	606,00 €
25/05/2022	1 551	555,96 €	606,00 €
29/06/2022	2 908	555,96 €	606,00 €

Le prix d'exécution correspond au montant revenant au vendeur. Le prix acquéreur est le prix d'exécution majoré des droits et frais. Le nombre de parts échangées lors des confrontations du 1^{er} trimestre 2022, ainsi que les prix d'exécution et prix acquéreurs sont disponibles sur la dernière Synthèse Trimestrielle d'Information de mars 2022.

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

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis +12 mois	Depuis -12 mois
31/03/2022	0	981
30/06/2022	0	3 807

Par ailleurs, aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du semestre.

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Mardi 26 juillet 2022 avant 16h00	Mercredi 27 juillet 2022
Mardi 30 août 2022 avant 16h00	Mercredi 31 août 2022
Mardi 27 septembre 2022 avant 16h00	Mercredi 28 septembre 2022
Mardi 25 octobre 2022 avant 16h00	Mercredi 26 octobre 2022

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 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 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.

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 FRUCTUPIERRE. Les couvertures par chèque de banque doivent être reçues par AEW 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 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 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 Mixte du 29 juin 2022

L'Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2022 s'est tenue en seconde convocation un quorum de 29,93 %.

Elle a approuvé les douze résolutions présentées avec une large majorité variant de 95,62 % à 98,95 %.

L'Assemblée générale ordinaire a également procédé à l'élection d'un membre du Conseil de surveillance (3 candidats résolution 9). A ainsi été élu : IPBP PREVOYANCE.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2022 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 29,40 %.

Elle a approuvé à 96,07% la résolution présentée avec une large majorité variant de 97,23 % à 99,25 %.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 61 à 63 du rapport annuel 2021, sur le site internet 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).



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 FRUCTIPIERRE 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 FRUCTIPIERRE 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 – 22 rue du Docteur Lancereaux – CS80102 – PARIS Cedex 8

ou par courriel : 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.

FRUCTIPIERRE

Société civile de placement immobilier au capital de

384 132 975 euros

SCPI à capital fixe

340 846 955 RCS PARIS

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 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 : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8

Service clients : 01 78 40 33 03 – service-clients@eu.aew.com – www.aewpatrimoine.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

Signatory of
PRI Principles for
Responsible
Investment

