

SCPI FRUCTIPIERRE



SCPI A PREPONDERANCE BUREAUX
A CAPITAL FIXE

SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION - ANALYSE : 1^{er} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2022

3^e
TRIMESTRE 2022

L'essentiel au 30/09/2022

13 515 associés
1 899 920 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
606,00 €/part

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

CAPITALISATION
1 151 351 520 € au prix de souscription

DISTRIBUTION PREVISIONNELLE 2022
24,20 €/part

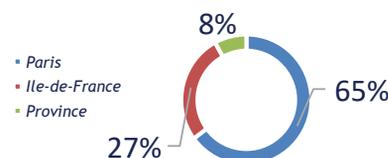
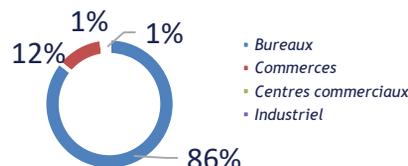
TAUX DE DISTRIBUTION
PREVISIONNEL 2022
4,00%
(Avant fiscalité payée en France par la SCPI pour le compte des associés)

MARCHE SECONDAIRE
Prix d'exécution : 554,99 €
Parts en attente de vente : 0,16%

TAUX d'OCCUPATION FINANCIER
92,29 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

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



Actualités du trimestre

Le volume investi en immobilier d'entreprise sur les neuf premiers mois de l'année 2022 atteint 23 Mds€, soit +13% sur un an glissant. Le contraste avec l'environnement actuel très incertain témoigne de l'inertie du marché de l'investissement, un bon nombre de transactions finalisées au 3^{ème} trimestre ayant été initiées durant le premier trimestre.

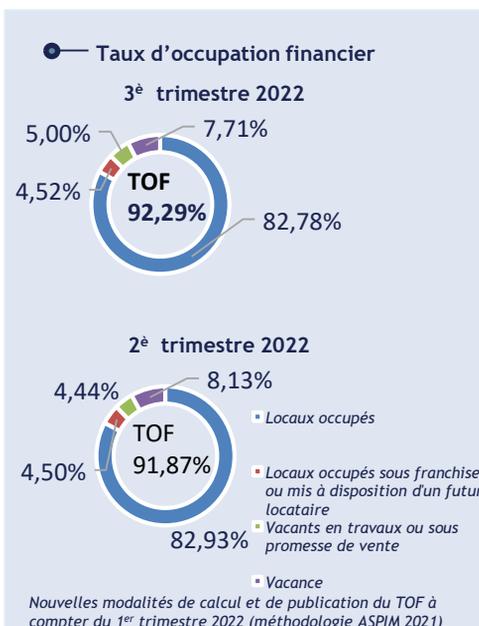
En réponse à l'augmentation des taux souverains 10 ans français (+2,5pp sur un an), les taux de rendement immobiliers prime ont amorcé leur décompression sur l'ensemble des classes d'actifs.

Le bureau reste la classe d'actif la plus liquide, avec 10,3 Mds€ investis depuis le début de l'année (45% des volumes), malgré une baisse des volumes par rapport au 3^{ème} trimestre 2021 (-25%). Dans Paris Quartier Central des Affaires et la 1^{ère} couronne, les taux prime se situent désormais à respectivement 2,90% et 4,25%. Sur le plan locatif, le marché des bureaux en Ile-de-France affiche des surfaces commercialisées en hausse de 21% sur un an, à près de 1,5 millions de m², tout en restant néanmoins en dessous de la moyenne décennale. La situation de suroffre dans les marchés périphériques pousse la vacance à la hausse, principalement en première couronne, à 11,4%, et dans une moindre mesure dans le Croissant Ouest et la deuxième couronne.

Les volumes investis en commerce en 2022 (3,4 Mds€, +91%) lui permettent de passer de 8% à 15% des volumes investis entre 2021 et 2022. La bonne reprise des activités de détail en 2021 (+11%) devrait continuer sur l'année 2022 (+6%) mais sera fortement freinée par les effets inflationnistes.

Au 30 septembre 2022, FRUCTIPIERRE est en situation de surinvestissement pour un montant de l'ordre de 9 M€. La 26^{ème} augmentation de capital a été clôturée par anticipation le 25 octobre. L'achat de parts ne peut donc se faire que sur le marché secondaire, par l'intermédiaire d'une confrontation des ordres d'achats et de vente tous les derniers mercredis de chaque mois (voir rubrique Marché secondaire des parts au verso). Il n'y a pas de différé de jouissance, et l'acheteur perçoit l'intégralité de la distribution du trimestre en cours.

Evolution du patrimoine



Arbitrages

Néant

Investissements

Néant

Taux d'occupation physique

85,98%
Surface totale du patrimoine : 148 599 m²
Surfaces vacantes : 20 837 m²

Taux d'encaissement des loyers

96,09%
(3^{ème} trimestre 2022 - calculé mi octobre 2022)
Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées.

Mouvements locatifs

Locations : 2 419 m²

Paris (6 ^e) :	112 m ²
Paris (8 ^e) :	130 m ²
Paris (9 ^e) :	300 m ²
Neuilly-sur-Seine (92) :	1 213 m ²
Suresnes (92) :	44 m ²
Lyon (69) :	620 m ²

Libérations : 1 550 m²

Paris (8 ^e) :	677 m ²
Paris (9 ^e) :	151 m ²
Lyon (69) :	620 m ²
Toulouse (31) :	102 m ²

Evolution du capital

	2 ^e semestre 2021	1 ^{er} semestre 2022	3 ^e trimestre 2022 (provisoire)
Nombre d'associés	12 875	13 332	13 515
Nombre de parts	1 848 538	1 889 332	1 899 920
Emission de parts nouvelles au cours du semestre/trimestre	24 136	40 764	10 618
Capital social en euros	397 435 670	406 199 930	408 482 800
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	734 974 201	759 677 185	766 111 693

Indicateurs de performance

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 septembre)	605,93 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,14 %

Taux de distribution

Taux de distribution 2021	3,81%
Taux de distribution 2022 (prévision)	4,00%

Les définitions des indicateurs de performance figurent dans le dernier bulletin semestriel.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2022	2 ^e trimestre 2022	3 ^e trimestre 2022
Acompte mis en paiement le	26/04/2022	28/07/2022	27/10/2022
Acompte par part	4,50 €	4,50 €	10,70 € ⁽³⁾
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	4,50 €	4,50 €	10,70 € ⁽³⁾
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	4,50 €	4,50 €	10,70 € ⁽³⁾

⁽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 6,20 € 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.

Marché secondaire des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
27/07/2022	1 226	555,96 €	606,00 €
31/08/2022	1 383	555,96 €	606,00 €
28/09/2022	3 425	554,99 €	604,94 €

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis +12 mois	Depuis -12 mois
31/03/2022	0	981
30/06/2022	0	3 807
30/09/2022	0	3 108

Par ailleurs, durant le trimestre, 76 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant hors frais de 42 134 €.

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

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Mardi 25 octobre 2022 avant 16 h	Mardi 29 novembre 2022 avant 16 h	Mardi 27 décembre 2022 avant 16 h	Mardi 24 janvier 2023 avant 16 h
Date de confrontation	Mercredi 26 octobre 2022	Mercredi 30 novembre 2022	Mercredi 28 décembre 2022	Mercredi 25 janvier 2023

AVERTISSEMENT

Cette synthèse trimestrielle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. La note d'information, les statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin d'information semestriel et le dernier rapport annuel sont disponibles auprès d'AEW ou sur le site www.aewpatrimoine.com. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

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

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

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.

Siège social: 22, rue du Docteur Lancereaux – 75008 PARIS
Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8
Relation commerciale : 01 78 40 33 03 – 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