



# SCPI FRUCTIPIERRE



SCPI A PREPONDERANCE BUREAUX  
A CAPITAL FIXE

SYNTHÈSE TRIMESTRIELLE D'INFORMATION - ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2023

3<sup>e</sup> TRIMESTRE 2023

## L'essentiel au 30/09/2023

13 779 associés  
1 903 057 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2022  
1 062 393 315 € (558,26 €/part)

CAPITALISATION  
1 099 396 029 € au dernier prix acquéreur

MARCHE SECONDAIRE  
Prix d'exécution : 577,70 €  
Parts en attente de vente : 1,77%

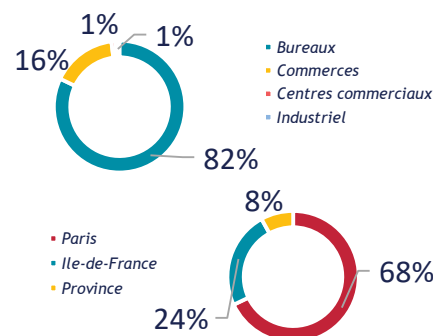
DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2023  
24,30 €/part  
(Avant fiscalité payée en France par la SCPI pour le compte des associés)

24,30 €/part  
(Après fiscalité payée en France par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2023  
4,01%

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
92,70 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)  
Actifs immobiliers détenus en direct : 97%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 3%



## Actualités du trimestre

Depuis le 24 juillet 2023, FRUCTIPIERRE bénéficie du label ISR appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR. Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

Les processus d'investissement et de gestion intègrent une approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance, qui a pour objectif de réduire les risques pour les investisseurs grâce à l'anticipation des enjeux immobiliers futurs.

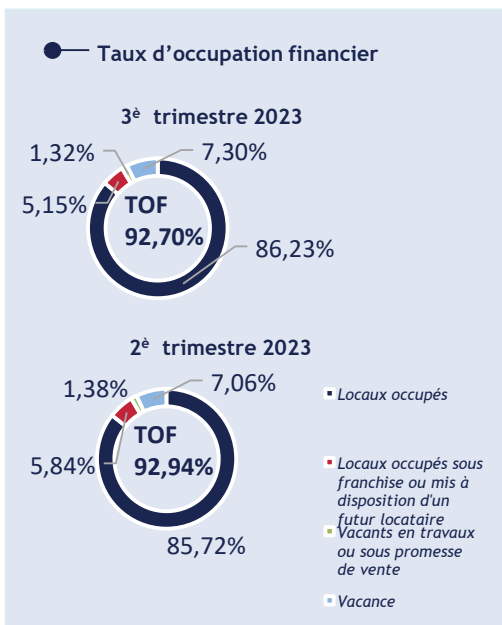
Elle consiste à évaluer la performance ESG des actifs et à élaborer un plan d'amélioration du patrimoine immobilier existant en s'inscrivant dans une démarche dite «best in progress».

La stratégie prévoit également la sélection d'immeubles neufs avec un haut niveau de performance appartenant à la catégorie dite «best in class». Ces immeubles peuvent notamment avoir obtenu une certification environnementale.

La démarche ISR et la prise en compte de critères extra-financiers (ESG) dans la politique d'investissement et de gestion d'AEW sont explicitées dans la Note d'Information et le Code de transparence, consultables sur la page FRUCTIPIERRE du site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).



## Evolution du patrimoine



### Arbitrages

Néant

### Investissements

Néant

### Taux d'occupation physique

87,91%  
Surface totale du patrimoine : 149 549 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 18 086 m<sup>2</sup>

### Taux d'encaissement des loyers

90,19%  
(3<sup>ème</sup> trimestre 2023 - calculé mi-octobre 2023)  
Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées.

### Mouvements locatifs

Locations : 43 m<sup>2</sup>  
Paris (2è) : 43 m<sup>2</sup>

Libérations : 2 215 m<sup>2</sup>

Levallois-Perret (92) : 1 498 m<sup>2</sup>  
Saint-Denis (93) : 142 m<sup>2</sup>  
Lille ((59) : 575 m<sup>2</sup>

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2023	2 <sup>e</sup> trimestre 2023	3 <sup>e</sup> trimestre 2023
Acompte mis en paiement le	28/04/2023	28/07/2023	30/10/2023
Acompte par part	4,95 €	9,55 € <sup>(3)</sup>	4,95 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	4,92 €	9,52 € <sup>(3)</sup>	4,92 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers	4,90 €	9,50 € <sup>(3)</sup>	4,90 €

(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.

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

## Indicateurs de performance

### Taux de rentabilité interne (TRI)

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

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

### Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2022	605,82 €
Prix acquéreur moyen de la part 2023 (janvier à septembre)	599,53 €
Variation du prix acquéreur moyen	-1,04 %

### Taux de distribution

Taux de distribution 2022	4,00 %
Taux de distribution 2023 (prévision)	4,01 %

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

## Marché secondaire des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
26/07/2023	1 237	545,00 €	594,05 €
30/08/2023	2 336	541,00 €	589,69 €
27/09/2023	1 834	530,00 €	577,70 €

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
30/06/2023	12	20 240
30/09/2023	12	33 677

Par ailleurs, durant le trimestre, aucune part n'a été échangée de gré à gré.

### Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Vendredi 20 octobre 2023 avant 16 h	Vendredi 24 novembre 2023 avant 16 h	Vendredi 22 décembre 2023 avant 16 h	Vendredi 26 janvier 2023 avant 16 h
Date de confrontation	Mercredi 25 octobre 2023	Mercredi 29 novembre 2023	Mercredi 27 décembre 2023	Mercredi 31 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](http://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  
409 157 255 euros  
SCPI à capital fixe  
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)