

# SCPI FRUCTIPIERRE

1

SEMESTRE 2024

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1<sup>ER</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2024 – VALIDITÉ : 2<sup>E</sup> SEMESTRE 2024

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes et des instabilités, tant nationales qu'internationales, le taux d'occupation financier de votre SCPI se maintient autour de 91 % sur le semestre. Si ce dernier enregistre un solde négatif de 2 171 m<sup>2</sup> entre les libérations et les locations, du fait d'un congé d'envergure sur la période, un peu plus de 500 m<sup>2</sup> ont été néanmoins sécurisés par un renouvellement de bail à effet sur juillet.

Au 30 juin 2023, FRUCTIPIERRE est en situation de surinvestissement pour un montant avoisinant 83 M€, financé par un endettement bancaire.

Dans des volumes de transactions en progression durant le semestre par rapport au second semestre 2023 (9 754 parts échangées contre 8 381) mais qui restent très en deçà des volumes du 1<sup>er</sup> semestre 2023 (22 303 parts échangées), le dernier prix d'exécution de la part fixé sur le marché secondaire s'établit à 343,12 €, en diminution de 25 % par rapport à la fin de l'année 2023. Il est ainsi significativement décoté de 27 % par rapport à la valeur de réalisation calculé au 31 décembre 2023. Au dernier jour du semestre, 1,02 % des parts sont en attente de vente, à comparer à une moyenne de 2,9 % au niveau national pour l'ensemble des SCPI.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 5,7 € par part au titre de chacun des 2 premiers trimestres 2024. L'objectif de distribution 2024 prévoit un montant de 22,80 € par part. Le taux de distribution instantané au 30 juin est ainsi proche de 6 %, sur la base du prix acquéreur moyen constaté sur le marché secondaire organisé au 1<sup>er</sup> semestre 2024.

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 AEW au 01 78 40 33 03 ou à l'adresse relation.commerciale@eu.aew.com.

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

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2024, l'investissement en immobilier d'entreprise a atteint 3,5 Mds€, enregistrant une légère hausse de +4,3 % par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, mais restant bien en dessous des tendances historiques. Sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2024, l'investissement totalise 5,9 Mds€, en baisse de -53 % par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2023. Cette baisse est particulièrement notable dans les secteurs des bureaux, des commerces et du résidentiel, tandis que les investissements en logistique sont en hausse de 14 %. Les taux de rendement sont restés stables depuis le 4<sup>e</sup> trimestre 2023 sur la plupart des secteurs, avec des ajustements marginaux dans les bureaux (4,5 % en Île-de-France et 5,75 % en régions) et les commerces.

La demande de bureaux en Île-de-France a diminué de 9 % par rapport à l'année précédente, avec des mesures d'accompagnement modérées à Paris (16 % du loyer) mais atteignant un nouveau record à La Défense et dans la première couronne (30 %). L'offre immédiate a atteint 5 millions de m<sup>2</sup>, entraînant un taux de vacance de 8,2 % en Île-de-France, qui reste relativement maîtrisé dans Paris Centre Ouest et en seconde couronne, mais dépasse les 12 % dans le Croissant Ouest, à La Défense et franchit 15 % dans la première couronne.

Selon les estimations, 604 M€ ont été investis en actifs de commerces en France au 2<sup>e</sup> trimestre 2024, représentant 15,3 % des volumes totaux investis en immobilier d'entreprise. Les taux de rendement prime en commerces continuent de se décompresser, avec une hausse plus marquée pour les boutiques (soit un taux de 4,5 % en pieds d'immeubles) que pour les centres commerciaux (5,4 %). La progression de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) a été moindre au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 (+4,6 %) qu'en 2023 (+5,2 %), et devrait se stabiliser autour de 2,2 % à long terme. Les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles et des centres commerciaux sont restés relativement stables depuis plus de deux ans.

## SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL FIXE

### À LA UNE CE SEMESTRE

→ Propriété de FRUCTIPIERRE depuis 1999, l'immeuble de bureaux situé au 25/27 avenue de Villiers dans le 17<sup>e</sup> arrondissement parisien, a été intégralement restructuré pour répondre aux besoins actuels et futurs des locataires. Profondément inscrit dans les sujets liés au développement durable, ce projet de réhabilitation et d'extension, démarré en septembre 2023, a suivi une démarche de réemploi des produits du bâtiment, constituant un levier important de réduction des émissions de gaz à effet de serre sur le cycle de vie d'un immeuble. Récompensé par le label CIRCOLAB qui certifie l'écoresponsabilité et l'efficacité écologique de votre actif, les rénovations menées témoignent de nos engagements pour répondre aux enjeux ESG de FRUCTIPIERRE, qui bénéficie du label ISR, et reflètent notre détermination à intégrer ces pratiques durables et responsables. L'immeuble est entièrement reloué depuis mai 2024.



© Pierre Locallent

Société de gestion



## L'essentiel au 30/06/2024

13 847 associés  
1 903 057 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2023  
890 829 466 € (468,10 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION 2023  
1 037 436 879 € (545,14 €/part)

CAPITALISATION  
711 743 318 € au dernier prix acquéreur

MARCHÉ SECONDAIRE  
Prix d'exécution : 343,12 €  
Parts en attente de vente : 1,02 %

DISTRIBUTION  
PRÉVISIONNELLE 2024  
22,80 €/part

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

22,80 €/part

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

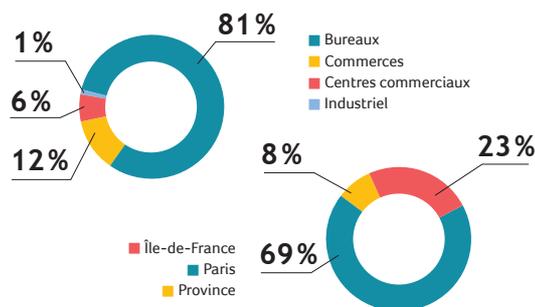
TAUX DE DISTRIBUTION  
PRÉVISIONNEL 2024  
3,85 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER  
91,20 % (trimestriel)

### PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

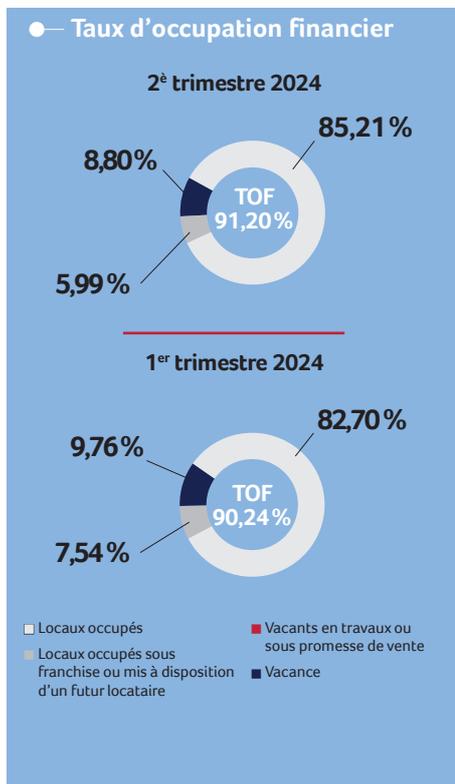
Actifs immobiliers détenus en direct : 97 %

Actifs immobiliers détenus indirectement : 3 %





## Évolution du patrimoine



### ● Arbitrages

- Néant

### ● Investissements

- Néant

### ● Mouvements locatifs

#### ◆ Locations : 2 025 m<sup>2</sup>

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

445 m<sup>2</sup>

Paris (16<sup>e</sup>) :

40 m<sup>2</sup>

Paris (17<sup>e</sup>) :

1 052 m<sup>2</sup>

Neuilly-sur-Seine (92) :

488 m<sup>2</sup>

### ● Taux d'occupation physique

86,30%

Surface totale du patrimoine : 149 563 m<sup>2</sup>

Surfaces vacantes : 20 485 m<sup>2</sup>

#### ◆ Libérations : 4 196 m<sup>2</sup>

Paris (16<sup>e</sup>) :

211 m<sup>2</sup>

Voisins-le-Bretonneux (78) :

2 859 m<sup>2</sup>

Saint-Denis (93) :

1 126 m<sup>2</sup>

Les taux d'encaissement des loyers des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> trimestres 2024, calculés mi-juillet 2024, s'établissent respectivement à 94,5 % et 84,4 % (101,2 % et 89,8 % pour les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2023).

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 30/06/2024 s'établit à 0,59 % contre 1,69 % au 31/12/2023. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.



## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2024	2 <sup>e</sup> trimestre 2024
Acompte mis en paiement le	17/04/2024	17/07/2024
Acompte par part	5,70 €	5,70 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup>	5,66 €	5,66 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(1)</sup> et à la source <sup>(2)</sup> sur les revenus financiers	5,63 €	5,64 €

(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 2024 et au 1<sup>er</sup> avril 2024, 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.

Les prochains revenus trimestriels seront mis en paiement fin octobre 2024 et fin janvier 2025.

**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 (2018-2023)	<b>1,36 %</b>
TRI 10 ans (2013-2023)	<b>3,50 %</b>
TRI 15 ans (2008-2023)	<b>7,09 %</b>

### ● Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2023	<b>591,52 €</b>
Prix acquéreur moyen de la part 2024 (1 <sup>er</sup> semestre)	<b>384,48 €</b>
Variation du prix acquéreur moyen	<b>-35 %</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

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 2023	<b>4,03 %</b>
Taux de distribution 2024 (prévision)	<b>3,85 %</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
24/04/2024	2 737	343,12 €	374,00 €
29/05/2024	3 510	343,12 €	374,00 €
<b>26/06/2024</b>	<b>2 021</b>	<b>343,12 €</b>	<b>374,00 €</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
31/03/2024	12	29 431
<b>30/06/2024</b>	<b>15</b>	<b>19 476</b>

Par ailleurs, durant le semestre, 20 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant hors frais de 10 500 €.

### ● Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Vendredi 26 juillet 2024 avant 16h00	<b>Mercredi 31 juillet 2024</b>
Vendredi 23 août 2024 avant 16h00	<b>Mercredi 28 août 2024</b>
Vendredi 20 sept. 2024 avant 16h00	<b>Mercredi 25 septembre 2024</b>
Vendredi 25 oct. 2024 avant 16h00	<b>Mercredi 30 octobre 2024</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 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 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 28 juin 2024

L'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2024 s'est tenue avec un quorum de 52,44 %.

Elle a approuvé les douze résolutions présentées avec une très large majorité variant de 98,91 % à 99,55 %.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection de 12 membres du Conseil de surveillance (17 candidats résolution 10) : Société BPCE VIE représentée par M. Nicolas DENOJEAN (réélue), M. Richard VEBER (réélu), M. Olivier KIMMEL (réélu), M. Jean-Marc ETIENNE (réélu), SCI FRUCTIDOR représentée par M. Patrick FEGER (réélue), M. Bruno NEREGOWSKI (réélu), SCI GAIA représentée par M. André PERON (réélue), SCI AAAZ représentée par Mme Marie-Dominique BLANC-BERT (réélue), Sté B4 INVEST représentée par M. Philippe BADE (élue), M. Jérôme JUDLIN (réélu), M. Jean-Luc BRONSART (élu), M. Philippe STEIN (élu).

### Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2024

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 juin 2024 s'est tenue avec un quorum de 52,44 %.

Elle a approuvé la résolution présentée avec une large majorité de 98,84 %.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 58 et 59 du rapport annuel 2023, 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 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 – 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).

### FRUCTIPIERRE

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 2 328 510 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 DEGAEVE

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)

