Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

SCPI

FRUCTIPIERRE

1er SEMESTRE 2020

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1ER JANVIER AU 30 JUIN 2020 – VALIDITÉ : 2È SEMESTRE 2020

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Le premier semestre 2020 a été largement marqué par la crise sanitaire liée au virus COVID-19 et par les mesures de confinement qui ont été mises en place afin de limiter sa propagation.

Après la période de confinement sanitaire, votre SCPI a finalisé un investissement direct de 19,2 M€. Il s'agit d'un local commercial situé dans le 17è arrondissement parisien, loué à l'enseigne Monoprix (voir rubrique « À la Une »). Au 30 juin 2020, FRUCTIPIERRE présente un surinvestissement de 62 M€.

En matière de gestion locative, dans un environnement dominé par la crise sanitaire, la Société de gestion a été amenée à proposer aux locataires les plus en difficulté de votre SCPI (50 locataires bureaux et 14 locataires commerces) des modalités d'étalement des loyers, voire, au cas par cas, d'autres mesures d'accompagnement. Le 1er semestre est toutefois resté actif avec près de 3 700 m² reloués ou négociés.

Le taux d'occupation financier, à 88,03 % au 2è trimestre 2020, progresse par rapport à la fin de l'année dernière (82,75 %). Le taux d'encaissement des loyers du semestre est à 80,28 % (70,74 % pour le 2è trimestre). Il convient cependant de rester prudent quant aux répercussions économiques et financières de la crise sanitaire qui pourraient survenir durant le second semestre de l'année, notamment pour ce qui concerne le taux d'occupation financier qui n'intègre pas au 30 juin tous les aménagements en cours avec les locataires.

Sur le marché secondaire des parts, le prix acquéreur moyen a progressé de 14 % sur le semestre, dans des volumes de transactions étoffés. Au 30 juin, le solde de parts en attente de ventes est de 0,12 % du nombre total de parts.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 4,50 € par part au titre de chacun des deux premiers trimestres 2020.

L'objectif de distribution annuelle est fixé à 23 € par part, y compris une potentielle distribution de 5 € par part (avant imputation de l'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI) qui serait versée en décembre 2020. Sur les bases de cet objectif et du prix acquéreur moyen du premier semestre, le taux de distribution prévisionnel 2020 de votre SCPI s'établit à 3,72 %. À noter qu'en fin de semestre, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) équivalentes à 5,3 mois de distribution courante.

AEW Ciloger vous remercie pour votre participation aux votes lors des assemblées générales de juillet (voir rubrique «Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué - AEW Ciloger

Conjoncture immobilière

Après un 1er trimestre record, le volume des investissements en immobilier d'entreprise en France a baissé de 60 % au 2è trimestre 2020, par rapport au 2è trimestre 2019. Actuellement, le segment des actifs sans risque conserve tout son dynamisme, notamment en bureau et logistique, et les investisseurs sont plus regardants sur la localisation, la qualité et la situation locative des actifs.

Le secteur du commerce ayant été touché sévèrement par la crise, on constate une décompression moyenne des taux de l'ordre de 50 points de base sur un an. Ainsi, pour les pieds d'immeuble parisiens, le taux prime moyen s'établirait autour de 3 %, celui des retail park de 5 %. Ces constats s'opèrent sur un faible volume de transactions, la cession par UWR de 54 % de ses parts dans 5 grands centres commerciaux ayant représenté la moitié des 2 Mds€ transactés sur le semestre. Ressorti gagnant de la crise, le commerce alimentaire suscite un intérêt croissant.

Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France au 1er semestre 2020 sont en baisse de 40 % par rapport à la même période en 2019. Les taux de vacance sont orientés en hausse, mais historiquement bas : 5,1 % en Île-de-France, 2,5 % à Paris QCA, 5,5 % à La Défense. S'établissant à 415 €/m²/an, le loyer moyen d'Île-de-France est quant à lui resté stable par rapport à la fin du 1er trimestre 2020 et affiche une légère hausse de 2 % sur un an. Les prochains mois permettront de mesurer l'impact réel de la crise sanitaire sur l'évolution des valeurs locatives. Celle-ci dépendra de l'ampleur de la remontée de l'offre, avec une correction attendue dans les marchés plus offreurs comme La Défense et certaines communes de première couronne nord.

En régions, la crise sanitaire est venue interrompre la dynamique de la demande qui s'est répercutée par une hausse de la vacance.

En commerce, les loyers faciaux sur les actifs de premier ordre devraient se maintenir, mais avec une hausse des mesures d'accompagnement. À l'inverse, les axes secondaires, en raison d'une potentielle augmentation de la vacance et d'une demande plus limitée des enseignes, devraient voir leurs valeurs locatives baisser dans les mois à venir.

SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL FIXE

À LA UNE CE SEMESTRE

*➔ Le 29 mai 2020, **FRUCTIPIERRE** a procédé à l'acquisition d'un local commercial de 2 778 m² au 43, avenue de Clichy dans le 17è arrondissement parisien, artère bénéficiant de la présence de nombreux lieux de vie. Loué à l'enseigne Monoprix, l'actif est situé dans un secteur résidentiel et commerçant à fort pouvoir d'achat. Cet investissement offre un flux sécurisé à long terme (bail de 12 ans dont 9 ans fermes), avec un locataire qui a fait preuve de performances résilientes dans les lieux sur plusieurs années. Il a été négocié pour un prix acte en mains de 19,2 M€.*

Société de gestion

AEW CILOGER

L'essentiel au 30/06/2020

12 039 associés
1 786 665 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2019
992 102 795 € (555,28 €/part)

CAPITALISATION
1 120 774 955 € au prix acquéreur

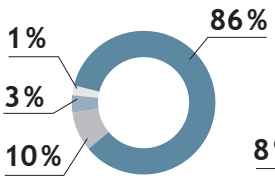
DISTRIBUTION BRUTE PRÉVISIONNELLE 2020
23,00 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PRÉVISIONNEL 2020
3,72 %

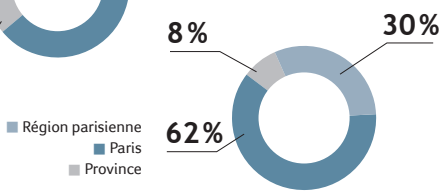
MARCHÉ SECONDAIRE
Prix d'exécution : **575,50 €**
Parts en attente de vente : **0,12 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
88,03 % (trimestriel)

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



Bureaux
Commerces
Mixtes Bureaux/commerces
Centre commercial



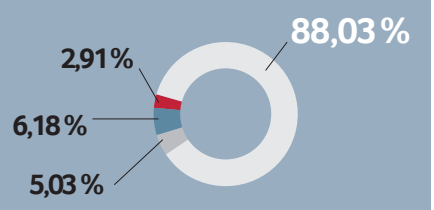
Région parisienne
Paris
Province

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

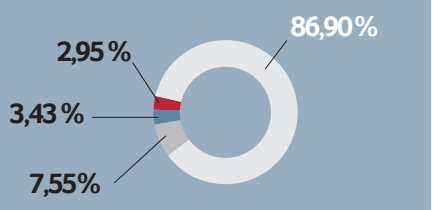
Évolution du patrimoine

Taux d'occupation financier

2e trimestre 2020



1er trimestre 2020



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

Arbitrages

- Néant

Investissements

- Paris 17e – 43, rue de Clichy : commerce de 2 778 m²
  - **19,2 M€** (29/05/2020)

Taux d'occupation physique

89,62 %

Surface totale du patrimoine : 154 976 m²
Surfaces vacantes : 15 851 m²

Mouvements locatifs

◆ **Locations : 2 669 m²**

Paris (3e) :	**572 m²**
Paris (8e) :	**386 m²**
Paris (9e) :	**1 656 m²**
Issy-Les-Moulineaux (92)	**55 m²**

◆ **Libérations : 8 175 m²**

Paris (3e) :	**572 m²**
Paris (7e) :	**2 894 m²**
Paris (8e) :	**111 m²**
Paris (9e) :	**1 506 m²**
Lyon (69) :	**310 m²**
Puteaux (92) :	**2 175 m²**
Fontenay-sous-Bois (94) :	**607 m²**

Par ailleurs, deux baux portant sur 987 m² sur deux sites ont été renouvelés.
Le taux d'encaissement des loyers du semestre, calculé mi-juillet 2020, s'établit à 80,28 % (96,88 % sur l'année 2019).

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 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 30/06/2020 s'établit à 14,4 % contre 0,37 % au 31/12/2019.

Revenus distribués

	1er trimestre 2020	2e trimestre 2020
Acompte mis en paiement le	4/05/2020	27/07/2020
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 1er janvier 2020, 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 2020.
Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficient 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 (2014-2019)	5,66 %
TRI 10 ans (2009-2019)	7,47 %
TRI 15 ans (2004-2019)	8,84 %

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 compensant). 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.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Indicateurs de performances (suite)

Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2019	541,11 €
Prix acquéreur moyen de la part 2020 (janvier à juin)	618,29 €
Variation du prix acquéreur moyen	+14,26 %

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 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 (TDVM)

TDVM 2019	4,25 %
TDVM 2020 (prévision)	3,72 %

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 secondaire des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
29/04/2020	1 343	576,00 €	627,84 €
27/05/2020	1 311	579,00 €	631,11 €
24/06/2020	**1 252**	**575,50 €**	**627,30 €**

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 1er trimestre 2020, ainsi que les prix d'exécution et prix acquéreurs sont disponibles sur la dernière Synthèse Trimestrielle d'Information de mars 2020.
L'historique complet des prix d'exécution, des prix acquéreurs et des parts échangées est disponible sur le site www.aewciloger.com

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis +12 mois	Depuis -12 mois
31/03/2020	0	1 261
30/06/2020	**0**	**2 147**

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 28 juillet 2020 avant 16h00	Mercredi 29 juillet 2020
Mardi 25 août 2020 avant 16h00	Mercredi 26 août 2020
Mardi 29 septembre 2020 avant 16h00	Mercredi 30 septembre 2020
Mardi 27 octobre 2020 avant 16h00	Mercredi 28 octobre 2020

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 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 180,00 € TTC au 1er septembre 2020, quel que soit le nombre de parts cédées.

Informations, conseils et souscription en ligne sur francescpi.com en cliquant ici Cliquez ici

Vie sociale

Assemblée générale mixte du 27 juillet 2020

L'assemblée générale ordinaire du 27 juillet 2020 s'est tenue à huis clos avec un quorum de 53,88 %.
Elle a approuvé toutes les résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 99,18 % à 99,79 %.
L'assemblée générale ordinaire a également procédé à l'élection de deux membres du Conseil de surveillance (dix candidats résolution 10).
Ont ainsi été élus : M. Jean-Philippe RICHON (élu) et M. Jean-Luc BRONSART (élu).

L'assemblée générale extraordinaire du 27 juillet 2020 s'est tenue à huis clos en première convocation avec un quorum de 53,53 %.
Elle a approuvé la résolution à caractère extraordinaire présentée, portant sur la modification de l'article 21 des statuts (conditions de rémunération de la Société de gestion).
Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 45 à 48 du rapport annuel 2019, sur le site internet www.aewciloger.com.

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).

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.
Conformément à la règlementation, 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 Ciloger 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 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.

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 Ciloger entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.
AEW Ciloger 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 Ciloger – 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.aewciloger.com.

Photos non contractuelles - Conception et réalisation : CAPITAL - Crédit droits réservés - AEW Ciloger , Eric Avenel

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°18-12 en date du 17/07/2018.

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 ».
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.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**

Signatory of PRI Principles for Responsible Investment
IMPRIM'VERT