

SCPI FRUCTIPIERRE

2^e

SEMESTRE 2023

BULLETIN SEMESTRIEL N°2 – ANALYSE : 1^{ER} JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2023 – VALIDITÉ : 1^{ER} SEMESTRE 2024

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Dans un contexte de ralentissement brutal des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs, et d'un ajustement concomitant des valorisations, l'estimation de votre patrimoine s'établit à 951,54 M€ en fin d'année. Il reste néanmoins supérieur de 20% à son prix de revient.

Le patrimoine est réparti sur 59 sites, pour une superficie avoisinant 150 000 m², et compte 242 baux. Il est composé à 81% de murs de bureaux, localisés à 69% à Paris et 92% en région parisienne.

FRUCTIPIERRE présente en fin d'exercice un surinvestissement de 82 M€ financé par un crédit renouvelable. Dans un environnement fluctuant, AEW reste attentive aux opportunités d'acquisitions compatibles avec la stratégie d'investissement et l'essence de votre SCPI. L'activité locative est restée très active, avec 8 250 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'année 2023 (dont 1 650 m² au second semestre). Ont ainsi été concrétisés, 6 250 m² de nouveaux baux et 2 000 m² de renouvellements. L'activité locative de l'année 2023 fait ressortir un solde équilibré (+121 m²) entre les libérations et les relocations. Sur l'ensemble de l'année, le taux d'occupation financier s'établit à 91,61%, relativement stable par rapport à 2022 (92,07%).

Sur le marché secondaire des parts, le prix acquéreur s'est contracté de 17% sur l'année. 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 le service Développement d'AEW au 01 78 40 33 09 ou à l'adresse reseaux@eu.aew.com.

Le revenu courant distribué a été fixé à 4,95 € par part au titre de chacun des 2 derniers trimestres 2023, soit une distribution annuelle à 24,40 € par part. Sur la base de l'objectif de distribution 2024, le taux de distribution instantané, calculé sur le prix acquéreur au 31 décembre 2023, s'établit à 4,55% (voir rubrique « À la une ce semestre »).

Enfin, évolution majeure, 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). 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.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



Conjoncture immobilière

Fin 2023, le volume total des investissements immobiliers institutionnels s'élève à 21,3 Mds€, en baisse de 40% par rapport à 2022. La baisse est particulièrement sensible en logistique (-61%), en résidentiel (-50%) et en bureaux (-42%).

Impactés par les hausses successives et rapides des taux d'intérêts et les anticipations de baisses des prix, les valorisations des actifs immobiliers continuent de se corriger à la baisse. Conséquence, les taux de rendements immobiliers évoluent à la hausse. Ainsi, en matière de bureaux, les taux de rendements des meilleurs actifs de bureaux se fixent à 4,5% en région parisienne, 5,5% en province et 6,3% à La Défense.

Le climat économique et les évolutions sociétales liées au télétravail continuent d'impacter la demande de bureaux en Île-de-France, qui s'établit en retrait par rapport à 2022 (-12%) et inférieure à la moyenne décennale en terminant à 1,93 millions de m² placés. Si le taux de vacance en Île-de-France progresse à 7,9%, il reste relativement maîtrisé dans Paris, attirant les utilisateurs qui recherchent une localisation centrale, et en seconde couronne parisienne du fait de la diminution des développements. A contrario, le taux de vacance dépasse les 12% dans le croissant ouest, voire frôle les 15% à La Défense. De fait, les mesures d'accompagnement proposées aux nouveaux locataires (franchises de loyers par exemple) restent élevées, en moyenne à 26% du loyer facial.

Le commerce fait preuve de résilience avec 5,7 Md€ investis en 2023, montant équivalent à 2022 qui avait marqué une reprise des investissements en commerces. Il intègre néanmoins 2 Mds€ de transactions des géants du luxe LVMH et Kering. L'indice des loyers commerciaux devrait progresser de 6,5% en 2023, puis se stabiliser à terme autour de +2% dans l'hypothèse d'une inflation maîtrisée. Les actifs de commerces n'échappent pas à une correction à la baisse de leurs valorisations, et les taux de rendement atteignent en fin d'année 4,50% pour les pieds d'immeubles parisiens, 5,25% pour les centres commerciaux de région parisienne et 5,75% pour les parcs d'activités commerciales.

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX À CAPITAL FIXE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ La distribution annuelle nette 2023 a été fixée à 24,40 € par part (y compris 4,60 € de plus-value distribuée en juillet 2023), inchangée par rapport à 2022 et à son plus haut niveau depuis 2013.

Sur la base de cette distribution et du prix acquéreur moyen 2022, le taux de distribution 2023 de FRUCTIPIERRE s'établit ainsi à 4,03%.

Par ailleurs, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) toujours solides, à près de 5 mois de distribution courante en fin d'année.

L'objectif 2024 prévoit une distribution de 22,80 € par part, sans distribution de plus-value, soit un taux de distribution prévisionnel 2024 de 3,85% (calculé sur le prix acquéreur moyen 2023).

Sur la base de cet objectif de distribution, le taux de distribution instantané, calculé sur le prix acquéreur au 31 décembre 2023, s'établit quant à lui à 4,55%.

Société de gestion



L'essentiel au 31/12/2023

13 824 associés
1 903 057 parts

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

CAPITALISATION
954 192 780 € au dernier prix acquéreur

MARCHÉ SECONDAIRE
Prix d'exécution : 460,00 €
Parts en attente de vente : 1,70%

DISTRIBUTION 2023

24,40 €/part
(Avant fiscalité payée en France par la SCPI pour le compte des associés)

24,40 €/part
(Après fiscalité payée en France et par la SCPI pour le compte des associés)

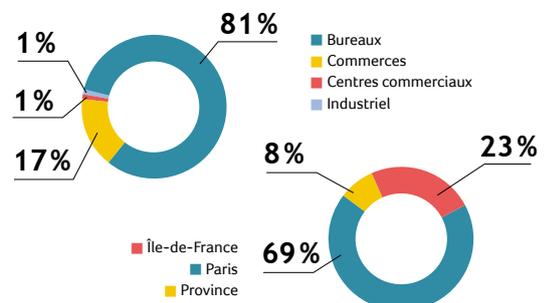
TAUX DE DISTRIBUTION 2023
4,03%

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2024
3,85% - 22,80 €/part

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
89,93% (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

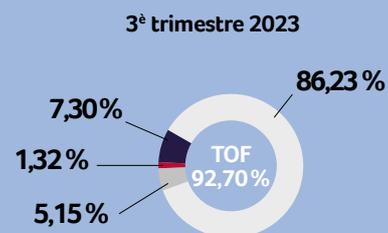
Actifs immobiliers détenus en direct : 97%
Actifs immobiliers détenus indirectement : 3%





Évolution du patrimoine

Taux d'occupation financier



■ Locaux occupés
■ Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
■ Vacance
■ Vacants en travaux ou sous promesse de vente

Arbitrages

- Néant

Investissements

- Néant

Mouvements locatifs

◆ Locations : 1 643 m²

Paris (2^e) :

43 m²

Paris (8^e) :

177 m²

Paris (16^e) :

44 m²

Levallois-Perret (92) :

977 m²

Puteaux La Défense (92) :

280 m²

Lyon (69) :

122 m²

Taux d'occupation physique

87,76 %

Surface totale du patrimoine : 149 547 m²

Surfaces vacantes : 18 297 m²

◆ Libérations : 4 029 m²

Paris (8^e) :

850 m²

Paris (9^e) :

165 m²

Paris (10^e) :

100 m²

Issy-Les-Moulineaux (92) :

518 m²

Levallois-Perret (92) :

1 498 m²

Saint-Denis (93) :

142 m²

Toulouse (31) :

181 m²

Lille (59) :

575 m²

Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2023, calculés mi-janvier 2024, s'établissent respectivement à 101,2 % et 89,8 % (121,8 % et 98,4 % pour les 1^{er} et 2^e 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 31/12/2023 s'établit à 1,66 % contre 0,38 % au 31/12/2022. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.



Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2023	2 ^e trimestre 2023	3 ^e trimestre 2023	4 ^e trimestre 2023
Acompte mis en paiement le	28/04/2023	28/07/2023	30/10/2023	30/01/2024
Acompte par part	4,95 €	9,55 € ⁽³⁾	4,95 €	4,95 €
Acompte après prélèvements sociaux⁽¹⁾	4,92 €	9,52 € ⁽³⁾	4,92 €	4,90 €
Acompte après prélèvements sociaux⁽¹⁾ et à la source⁽²⁾ sur les revenus financiers	4,90 €	9,50 € ⁽³⁾	4,90 €	4,87 €

(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.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} juillet 2023 et au 1^{er} octobre 2023, 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.

Le prochain revenu trimestriel sera mis en paiement fin avril 2023.

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)	1,36 %
TRI 10 ans (2013-2023)	3,50 %
TRI 15 ans (2008-2023)	7,09 %

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.

● Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2022	605,82 €
Prix acquéreur moyen de la part 2023	591,52 €
Variation du prix acquéreur moyen	-2,36 %

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

Taux de distribution 2022	4,00 %
Taux de distribution 2023	4,03 %

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 distribués), 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
25/10/2023	383	510,00 €	555,90 €
29/11/2023	1 158	480,00 €	523,20 €
27/12/2023	1 433	460,00 €	501,40 €

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.

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis +12 mois	Depuis -12 mois
31/03/2023	0	13 314
30/06/2023	12	20 240
30/09/2023	12	33 677
31/12/2023	24	32 370

Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée sur le semestre.

● Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Vendredi 26 janvier 2024 avant 16h00	Mercredi 31 janvier 2024
Vendredi 23 février 2024 avant 16h00	Mercredi 28 février 2024
Vendredi 22 mars 2024 avant 16h00	Mercredi 27 mars 2024
Vendredi 19 avril 2024 avant 16h00	Mercredi 24 avril 2024

● 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 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 soultte, 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.



Fiscalité

● Déclaration des revenus 2023 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2024 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier,

détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notamment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW.



Vie sociale

● Relation commerciale

Notre Service Relation commerciale est à votre disposition du **lundi au vendredi entre 9H00 et 12H30, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (relation.commerciale@eu.aew.com).**

Vous pouvez accéder à la partie sécurisée de notre site internet regroupant vos informations personnelles, sous condition expresse d'en faire la demande auprès de notre Service Relation commerciale, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

Vous pouvez également demander à recevoir les documents d'information réglementaires uniquement sous format électronique, en en faisant la demande auprès du Service Relation commerciale et en lui communiquant une adresse courriel et un numéro de téléphone portable.

● Conseil de surveillance – appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée générale prévue en juin 2024, la grande majorité des postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sera à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées au Titre 6 des statuts de votre SCPI.

Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW avant le 31 mars 2024. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewpatrimoine.com (Actualités / Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2024).

Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires exclusivement sur l'adresse mail dédiée.



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 « MIFII » 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 – 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS 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

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 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

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