

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Aucun arbitrage ou investissement n'a été opéré durant le second trimestre 2019. Au 30 juin 2019, FRUCTIPIERRE dispose d'un solde à investir de 2,9 M€.

Toutefois, début juillet, votre SCPI a réalisé un investissement direct de 38,6 M€, qui la positionne en net surinvestissement. Il s'agit d'un immeuble de bureaux rénové récemment, situé dans le pôle tertiaire de Massy (91). L'investissement, d'un montant global de 161 M€, a été réalisé en partenariat avec 3 autres SCPI gérées par AEW Ciloger.

Afin de poursuivre la diversification de votre patrimoine, une augmentation de capital devrait être lancée après la période estivale, sur la base d'un prix de souscription proche de la dernière valeur de reconstitution (601,34 €).

En matière de gestion locative, le 2^e trimestre a été très actif. Le taux d'occupation physique du patrimoine a ainsi augmenté de 3,4 points depuis le début de l'année, à 87,65 %, et la vacance financière est passée sur la même période de 10,99 % à 4,99 %.

Compte-tenu des arbitrages, acquisitions et mouvements locatifs à intervenir prochainement, le taux d'occupation financier est anticipé supérieur à 87 % au 3^e trimestre. Par ailleurs, l'immeuble parisien du 69 rue de Beaubourg, dont la restructuration sera livrée en fin d'année, fait d'ores et déjà l'objet de plusieurs candidatures à la location.

Le revenu brut courant distribué au titre du second trimestre, soit 4,50 € par part, reste inchangé par rapport au trimestre précédent. Conformément à la décision de l'assemblée générale de juin 2019, une distribution de plus-value de 5 € par part a été effectuée concomitamment. L'objectif de distribution annuelle est fixé à 23,00 € par part. Sur les bases de cet objectif et du prix acquéreur moyen du premier semestre, le taux de distribution prévisionnel 2019 de votre SCPI s'établit à 4,27 %.

Enfin, AEW Ciloger 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.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



Conjoncture immobilière

13 Mds € ont été investis au 1^{er} semestre 2019 en immobilier d'entreprise en France, soit un niveau supérieur à la moyenne des premiers semestres sur 5 ans. En termes de typologie d'actifs, le bureau concentre toujours la grande majorité des investissements. Les investisseurs internationaux totalisent près de la moitié des volumes, attirés par la résilience du marché immobilier français et des conditions d'emprunt favorables.

Au 1^{er} semestre, la demande placée en bureaux en Île-de-France a atteint 1,1 millions de m², soit 19 % de moins que le 1^{er} semestre 2018 compte tenu du manque d'offres, tout en restant supérieure à la moyenne décennale des premiers semestres. Les valeurs locatives continuent d'augmenter dans Paris, notamment le Quartier Central des Affaires avec des avantages commerciaux en recul. En régions, les loyers devraient rester relativement stables, une caractéristique des marchés de Province, avec une pression haussière sur les localisations centrales.

En matière de commerces, dans un contexte d'extension des réseaux commerciaux, plusieurs enseignes périphériques traditionnellement implantées en retail-park et en recherche de nouvelles opportunités font leur apparition en rues commerçantes. Les valeurs locatives prime des magasins devraient rester stables, tandis que les axes secondaires peinent davantage avec notamment une érosion des cessions de droits au bail.

Les taux de rendement des emplacements restent globalement stables: Bureaux- QCA de Paris : 3 % à 4,25 % ; La Défense : 4,15 % à 5,75 % ; Régions : 3,85 % à 7,50 % / Pieds d'immeuble commerces : 2,75 % à 5,75 % ; Centres commerciaux : 3,90 % à 7 % ; Retail-parks : 4,75 % à 9 %.

SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL FIXE

À LA UNE CE TRIMESTRE

SERVICE CLIENTS

➔ À compter du 1^{er} septembre 2019, notre service clients sera à votre disposition du **lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, ainsi que les mardi et jeudi entre 14H00 et 17H00, joignable par téléphone (01 78 40 33 03) ou par courriel (service-clients@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 Clients, et de lui communiquer une adresse courriel et un numéro de téléphone portable pour satisfaire aux conditions de sécurité.

Société de gestion



L'essentiel au 30/06/2019

12 129 associés
1 786 665 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2018
918 402 515 € (517,35 €/part)

CAPITALISATION
954 257 777 € au prix acquéreur

DISTRIBUTION BRUTE PRÉVISIONNELLE 2019
23,00 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PRÉVISIONNEL 2019

4,27 %

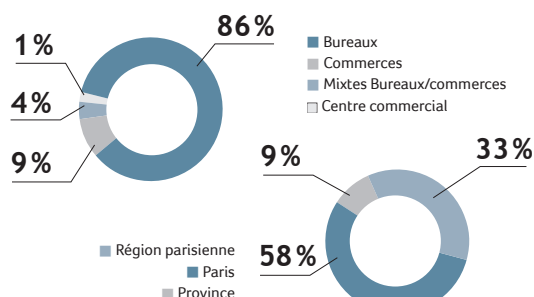
MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution : **490,00 €**
Parts en attente de vente : **0,32 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
82,75 % (trimestriel)

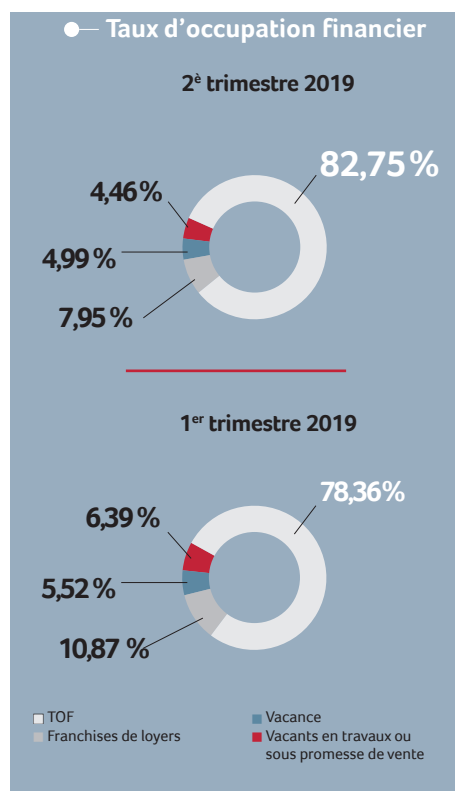
PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

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





Évolution du patrimoine



● Arbitrages – Néant

● Investissements – Néant

● Taux d'occupation physique

87,65%

Surface totale du patrimoine : 146 712 m²

Surfaces vacantes : 18 119 m²

● Mouvements locatifs

◆ Locations : 6 654 m²

Paris (8 ^e) :	324 m ²
Paris (8 ^e) :	114 m ²
Paris (15 ^e) :	1 178 m ²
Toulouse (31) :	547 m ²
Lille (59) :	137 m ²
Levallois-Perret (92) :	777 m ²
Saint-Denis (93) :	3 577 m ²

◆ Libérations : 5 005 m²

Paris (8 ^e) :	150 m ²
Marseille (13) :	1 007 m ²
Vélizy-Villacoublay (78) :	270 m ²
Saint-Denis (92) :	3 578 m ²

Par ailleurs, un bail portant sur 580 m² a été renouvelé.

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé à la fin de la période, s'établit à 97,76%.

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 30/06/2019 s'établit à 0,77 % contre 3,05 % au 31/03/2019.



Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2019	2 ^e trimestre 2019
Acompte mis en paiement le	25/04/2019	24/07/2019
Acompte par part	4,50 €	9,50 € ⁽³⁾
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	4,50 €	9,50 € ⁽³⁾
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	4,50 €	9,50 € ⁽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 5€ de plus-values aux parts en jouissance détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} avril 2019, 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 trimestre, 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 2019.

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 (2013-2018)	3,67 %
TRI 10 ans (2008-2018)	8,41 %
TRI 15 ans (2003-2018)	8,29 %

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.

**Indicateurs de performances (suite)****— Variation du prix acquéreur moyen**

Prix acquéreur moyen de la part 2018	543,80 €
Prix acquéreur moyen de la part 2019 (1 ^{er} semestre)	538,81 €
Variation du prix acquéreur moyen	-0,92 %

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 2018	4,06 %
TDVM 2019 (prévision)	4,27 %

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
24/04/2019	2 274	490,00 €	534,10 €
29/05/2019	3 029	488,90 €	532,90 €
26/06/2019	2 615	490,00 €	534,10 €

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.aewciloger.com

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis + 12 mois	Depuis - 12 mois
31/03/2019	0	4 136
30/06/2019	0	5 732
30/09/2019		
31/12/2019		

Par ailleurs, durant le trimestre, 51 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant hors frais de 26 561 €.

— Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Mardi 30 juillet 2019 avant 16h00	Mercredi 31 juillet 2019
Mardi 27 août 2019 avant 16h00	Mercredi 28 août 2019
Mardi 24 sept. 2019 avant 16h00	Mercredi 25 sept. 2019
Mardi 29 oct. 2019 avant 16h00	Mercredi 30 oct. 2019

— 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 soult, 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 178,00 euros TTI au 1^{er} janvier 2019, quel que soit le nombre de parts cédées.



Vie sociale

Assemblée générale ordinaire du 21 juin 2019

L'assemblée générale ordinaire du 21 juin 2019 s'est tenue avec un quorum de 51,02 %.

Elle a approuvé les résolutions à caractère ordinaire présentées avec une large majorité variant de 98,96 % à 99,49 %.

Suite à une erreur matérielle dans l'édition de certains bulletins de vote concernant la 11^e résolution, et seulement celle-ci, relative à l'élection d'un membre au Conseil de surveillance, la société de gestion a décidé de ne pas soumettre aux votes cette résolution.

Une nouvelle assemblée générale sera convoquée le 26 septembre 2019 afin de statuer sur ce sujet spécifique. Vous recevrez votre dossier de convocation à la mi-septembre.

Assemblée Générale extraordinaire du 21 juin 2019

L'assemblée générale extraordinaire du 21 juin 2019 s'est tenue avec un quorum de 50,58 %.

Elle a approuvé la résolution à caractère extraordinaire présentée.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 37 à 39 du rapport annuel 2018, 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 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 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.

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

