



Éditorial

Mesdames, Messieurs,

La 25^e augmentation de capital de FRUCTIPIERRE, ouverte le 30 juillet 2018, a été clôturée comme prévu initialement, le 31 janvier 2019. 73 469 parts représentant un montant total de près de 40 M€ ont été souscrites.

Si aucune acquisition n'a été réalisée durant le 1^{er} trimestre 2019, la société de gestion reste mobilisée pour identifier et acquérir les actifs immobiliers nécessaires pour le déploiement cohérent des capitaux collectés, en accord avec la stratégie d'investissement.

Par ailleurs, la société de gestion a préféré saisir le moment de marché pour céder un actif de bureaux à Boulogne-Billancourt, acquis en 2011, qui venait d'être libéré et nécessitait un programme de travaux. Cette vente, réalisée pour un montant de 34 M€, a dégagé une plus-value comptable nette de 5,58 M€.

Au 31 mars 2019, FRUCTIPIERRE dispose d'un solde à investir de 5,09 M€.

En matière de gestion locative, le 1^{er} trimestre a été très actif. Le taux d'occupation physique du patrimoine a ainsi augmenté de 2 points depuis le début de l'année, à 86,53 %. Toutefois, compte tenu des franchises accordées lors des relocations, le taux d'occupation financier du trimestre a diminué ponctuellement à 78,4 %.

Le revenu brut courant distribué au titre du 1^{er} trimestre a été porté à 4,50 € par part. L'objectif de distribution 2019 est fixé à 23,00 € par part, en progression de 4 % par rapport à 2018. Sur les bases du prix acquéreur moyen du trimestre et de cet objectif, le taux de distribution s'établit à 4,25 %, soit un écart avec un placement théorique sans risque (OAT TEC 10) estimé à 3,55 %.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué - AEW Ciloger



Conjoncture immobilière

3,8 Mds € ont été investis au 1^{er} trimestre 2019 en immobilier d'entreprise en France. Bien qu'en retrait de 13 % sur un an, ce volume est au-dessus de la moyenne décennale des premiers trimestres (2,9 Mds €). Le bureau concentre toujours la grande majorité des investissements, et plus particulièrement l'Île-de-France.

Au 1^{er} trimestre 2019, la demande placée en bureaux en Île-de-France sur un an glissant s'élève à un peu plus de 2,5 millions de m², soit une baisse de 8 % par rapport à la même période en 2018, tout en restant supérieure à la moyenne décennale (2,3 millions de m²). Les transactions utilisateurs en régions ont connu une baisse marquée au 1^{er} trimestre 2019 (-20 % d'une année sur l'autre), compte tenu du manque d'offres.

En matière de commerces, les enseignes s'adaptent aux nouveaux modes de consommations en conjuguant e-commerce et commerce physique, et en développant de nouveaux concepts et de nouveaux services en magasins. Paris concentre la majorité des ouvertures dans le domaine des commercialisations. Le marché provincial reste de son côté dynamique, principalement dans les grandes métropoles régionales qui ont concentré 75 % des opérations de la province dont 25 % sur la seule ville de Lyon.

Les taux de rendement des emplacements sont restés globalement stables : Bureaux- QCA de Paris : 3 % à 4,25 % ; La Défense : 4,10 % à 5,75 % ; Régions : 3,85 % à 7,50 % / Pieds d'immeuble commerces : 2,75 % à 5,75 % ; Centres commerciaux : 3,65 % à 6,75 % ; Retail-parks : 4,75 % à 9 %.

SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL FIXE

À LA UNE CE TRIMESTRE

→ L'Autorité des marchés financiers

a allégé les exigences de communication réglementaire : passage à une information semestrielle au lieu de trimestrielle et suppression de l'exigence du document « papier ».

Afin que les associés puissent continuer à bénéficier d'une information régulière, AEW Ciloger a décidé de maintenir une information trimestrielle, au format du bulletin actuel au titre des premier et second semestres, et sous une forme allégée reprenant les informations les plus importantes au titre des premier et troisième trimestres. Leur diffusion se poursuivra en version papier au moins jusqu'à la fin de l'année.

Le site internet www.aewciloger.com vous permet également d'accéder à des informations actualisées.

Société de gestion



L'essentiel au 31/03/2019

12 159 associés
1 786 665 parts

VALEUR DE RÉALISATION 2018

918 402 515 € (517,35 €/part)

(sous réserve d'approbation par l'assemblée générale)

CAPITALISATION

952 113 779 € au prix acquéreur

DISTRIBUTION BRUTE PRÉVISIONNELLE 2019

23,00 €/part

Portail-SCPI.fr

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

4,25 %

MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution : 488,90 €

Parts en attente de vente : 0,23 %

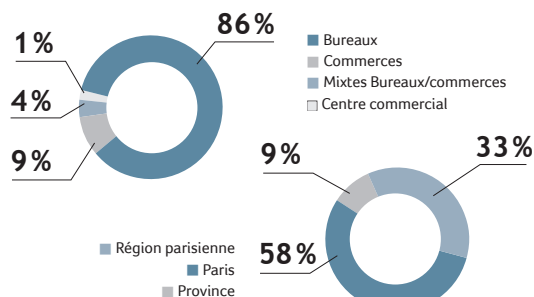
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

78,36 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

Actifs immobiliers détenus en direct : 97 %

Actifs immobiliers détenus indirectement : 3 %



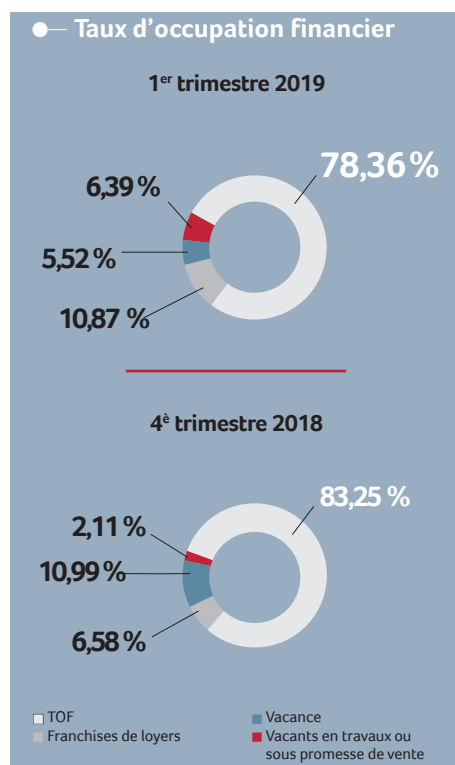
Évolution du capital

	4 ^e trimestre 2018	1 ^{er} trimestre 2019
Nombre d'associés	12 049	12 159
Nombre de parts	1 775 195	1 786 665
Émission de parts nouvelles au cours du trimestre	45 527	11 470
Capital social en euros	381 666 925	384 132 975
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	691 239 483	697 479 163

Conditions de souscription du trimestre

La 25^e augmentation de capital, ouverte le 30 juillet 2018, a été clôturée le 31 janvier 2019.

Évolution du patrimoine



Arbitrages

- Boulogne (92) – 7, place René Clair : 4 734 m² de bureaux acquis en 2011 – Prix de cession : **34 M€** (20/02/2019)

Investissements - Néant

Mouvements locatifs

◆ Locations : 1 885 m²

Paris (8 ^e) :	156 m ²
Paris (8 ^e) :	1 304 m ²
Paris (8 ^e) :	24 m ²
Lyon Part Dieu (69) :	325 m ²
Neuilly-sur-Seine (92) :	76 m ²

Par ailleurs, 2 baux portant sur 1 799 m² ont été renouvelés.

Le taux d'encaissement des loyers du trimestre, calculé à la fin de la période, s'établit à 96,72 %.

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

Taux d'occupation physique

86,53 %

Surface totale du patrimoine : 146 712 m²

Surfaces vacantes : 19 769 m²

◆ Libérations : 2 580 m²

Paris (8 ^e) :	156 m ²
Paris (15 ^e) :	1 209 m ²
Voisins-Le-Bretonneux (78) :	400 m ²
Levallois-Perret (92) :	777 m ²
Suresnes (92) :	38 m ²

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 31/03/2019 s'établit à 3,05 % contre 0,80 % au 31/12/2018.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2019
Acompte mis en paiement le	25/04/2019
Acompte par part	4,50 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	4,50 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	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 %.

(3) Dont versement de 5€ de plus-values aux parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts démembrées.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} janvier 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 juillet 2019.

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 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 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 2018	543,80 €
Prix acquéreur moyen de la part 1 ^{er} trimestre 2019	541,74 €
Variation du prix acquéreur moyen	-0,38 %

Le prix acquéreur moyen correspond à la moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et secondaire organisés,

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)	4,25 %

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 comptes 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
30/01/2019	603	485,00 €	528,65 €
27/02/2019	353	485,00 €	528,65 €
27/03/2019	1 514	488,90 €	532,90 €

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		
30/09/2019		
31/12/2019		

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

— Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Mardi 23 avril 2019 avant 16h00	Mercredi 24 avril 2019
Mardi 28 mai 2019 avant 16h00	Mercredi 29 mai 2019
Mardi 25 juin 2019 avant 16h00	Mercredi 26 juin 2019
Mardi 30 juillet 2019 avant 16h00	Mercredi 31 juillet 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 soule, 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.



Fiscalité

— Déclaration des revenus 2018 et IFI

AEW Ciloger vous a adressé fin avril 2019 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale. Pour tous renseignements relatifs aux déclarations de parts de SCPI, vous pouvez contacter AEW Ciloger au 01.78.40.33.03 (ou par courrier électronique fiscalite@eu.aew.com) ou votre gestionnaire SCPI habituel.

Si vous êtes concerné par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale, que vous soyez résident ou non résident fiscal français, est de **466,58 €** par part.



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 368 337 140 euros
SCPI à capital fixe

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 ».

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

