



Éditorial

Mesdames, Messieurs,

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

Durant le 2^e semestre 2019, FRUCTIPIERRE a réalisé 78 M€ d'investissements. Outre une participation de 24 % dans un immeuble de bureaux à Massy, évoqué dans la synthèse d'information du 3^e trimestre 2019, votre SCPI a renforcé en fin d'année son patrimoine de bureaux répondant aux dernières normes environnementales (voir rubrique « À la Une »). Parallèlement, un immeuble de bureaux non stratégique a été cédé à la valeur d'expertise, pour 17,4 M€, en plus-value de 216 K€.

Au 31 décembre 2019, le patrimoine de votre SCPI est réparti sur 63 sites différents, totalisant près de 152 000 m², et compte 254 locataires. L'expertise immobilière valorise le patrimoine à 1 043,4 M€. À cette même date FRUCTIPIERRE est en surinvestissement de 40,8 M€ partiellement couvert par un emprunt bancaire.

En matière de gestion immobilière l'année 2019 a été très active, avec 17 566 m² loués ou renouvelés et 11 813 m² libérés. Le taux d'occupation financier moyen 2019, à 84,89 %, reste stable par rapport à l'année précédente (84,15 %). Le taux d'encaissement des loyers est proche de 97 % sur l'année.

Le revenu brut courant distribué au titre des 3^e et 4^e trimestres, soit 4,50 € par part, est conforme aux prévisions. La distribution annuelle est de 23,00 € par part, en progression de 4 % par rapport à 2018, et le taux de distribution annuel s'établit à 4,25 %. Pour 2020, l'objectif de distribution table sur un maintien de 23,00 € par part.

Isabelle ROSSIGNOL

Directeur Général Délégué – AEW Ciloger



Conjoncture immobilière

Dans un contexte international relativement incertain, les investissements en immobilier d'entreprise en France dépassent 35 Mds € en 2019 (+9 % par rapport à 2018) et enregistrent un nouveau record, dynamisés par les investisseurs étrangers (44 %). Le Grand Paris ressort comme le marché en Europe ayant attiré le plus d'investissements en immobilier en 2019 avec 26,6 Mds € investis. Le marché a été porté par les transactions de plus de 200 M€ qui représentent 44 % du volume.

Le bureau reste toujours le type d'actif majoritaire avec près de 70 % du volume total d'investissement. Les surfaces de bureaux commercialisées aux utilisateurs en Île-de-France au cours de l'année 2019 sont en baisse de 10 % par rapport au niveau exceptionnel enregistré en 2018, tout en restant en phase avec la moyenne décennale. Les loyers des bureaux « prime » sont toujours orientés à la hausse, y compris en 1^{re} couronne parisienne. Le taux de vacance reste faible, à 4,7 % en Île-de-France et 1,3 % à Paris intra-muros.

En province, Lyon et Lille ressortent comme les marchés de bureaux les plus dynamiques, tant à la commercialisation qu'à l'investissement.

Les taux de rendement des emplacements sont restés globalement stables, à un niveau très bas : QCA de Paris, entre 2,85 % et 4,00 % ; première couronne, entre 3,90 % et 8,5 % ; La Défense, entre 4,15 % et 5,50 % ; régions, entre 3,70 % et 7,50 %.

En matière de commerces, les investisseurs restent sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés, et notamment les commerces de pied d'immeuble très bien situés qui polarisent les attentions. Le marché des commerces, boudé par de nombreux investisseurs spécialisés, réserve de belles opportunités à condition d'être sélectif. La demande des enseignes pour des emplacements sur les artères n°1 restant très importante, les valeurs locatives prime se maintiennent à des niveaux élevés.

Les taux de rendement des emplacements commerciaux restent également globalement stables à un niveau bas : de 2,75 % à 5,50 % pour les pieds d'immeubles, et de 3,85 % à 6,85 % pour les centres commerciaux.

SCPI DIVERSIFIÉE À CAPITAL FIXE

À LA UNE CE SEMESTRE

PARIS 11^e

→ Le 27 décembre, FRUCTIPIERRE a procédé à l'acquisition d'un immeuble sis au 64, rue Parmentier dans le 11^e arrondissement parisien. Il bénéficie d'une localisation stratégique dans un secteur plébiscité par les acteurs de la nouvelle économie, idéalement situé, entre République et Bastille, et desservi par quatre lignes de métro.

Il s'agit d'un immeuble d'angle de 1887, ancien Hôtel des Petits Frères des Pauvres, en cours de restructuration avec une livraison prévue au 3^e trimestre 2021. Il correspondra aux derniers standards internationaux (Certification BREEAM niveau Good à minima, HQE Rénovation et Effinergie visés). Il disposera d'une surface utile d'environ 2 300 m² de bureaux. L'actif est pré-loué à 100 % à IWG, pionnier des centres d'affaires, pour une durée de 9 ans ferme qui prendra effet à la livraison de l'immeuble.



Société de gestion



L'essentiel au 31/12/2019

12 026 associés
1 786 665 parts

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

CAPITALISATION
1 041 893 695 € au prix acquéreur

DISTRIBUTION BRUTE 2019
23,00 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION SUR
VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) 2019
4,25 %

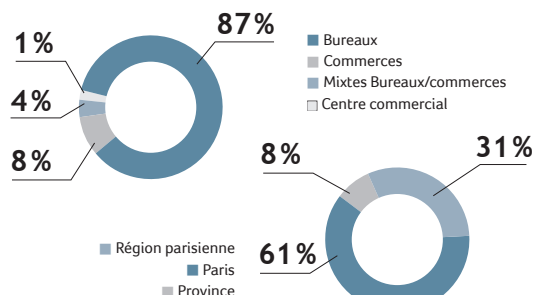
MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution : 535,00 €
Parts en attente de vente : 0,01 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
89,31 % (trimestriel)

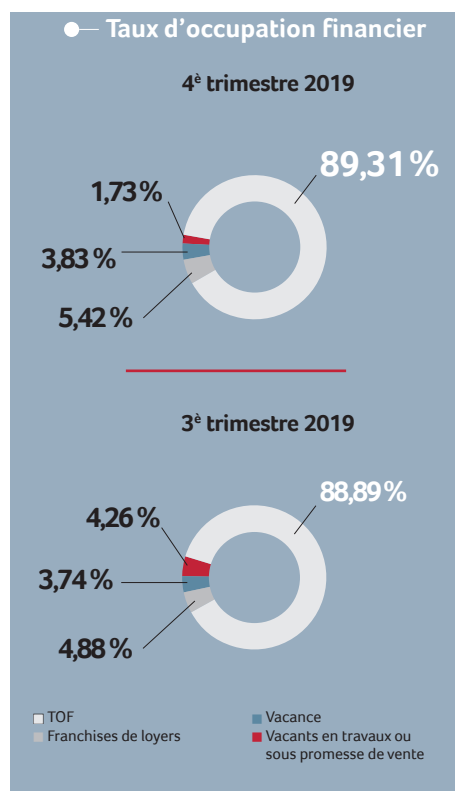
PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)

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





Évolution du patrimoine



Arbitrages

- Courbevoie (92) – 47/49, rue des Fauvelles : 5 513 m² de bureaux acquis en 2012 – Prix de cession : **17,4 M€** (30/09/2019)

Investissements

- Massy (91) : indivision de 24 % – Immeuble de bureaux GAIA – 8 679 m² – **38,6 M€** (12/07/2019)
- Paris 11^e – 64 rue Parmentier – VEFA Bureaux 2 300 m² – **39,4 M€** (27/12/2019)

Taux d'occupation physique

93,11 %

Surface totale du patrimoine : 152 325 m²
Surfaces vacantes : 10 334 m²

Mouvements locatifs

◆ Locations : 6 649 m²

Paris (2^e) : **317 m²**
Paris (3^e) : **470 m²**
Paris (15^e) : **31 m²**
Paris (17^e) : **958 m²**
Lyon (69) : **610 m²**
Vélizy-Villacoublay (78) : **270 m²**
Neuilly-sur-Seine (92) : **250 m²**
Ivry-sur-Seine (94) : **3 742 m²**

◆ Libérations : 4 228 m²

Paris (2^e) : **317 m²**
Paris (3^e) : **470 m²**
Paris (8^e) : **264 m²**
Paris (9^e) : **48 m²**
Paris (17^e) : **958 m²**
Marseille (13) : **1 100 m²**
Lyon (69) : **609 m²**
Voisins-Le-Bretonneux (78) : **462 m²**

Le taux d'encaissement des loyers du semestre, calculé mi-janvier 2020, s'établit à 96,60 % (96,88 % sur l'année).

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 31/12/2019 s'établit à 0,37 % contre 0,77 % au 30/06/2019.



Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2019	2 ^e trimestre 2019	3 ^e trimestre 2019	4 ^e trimestre 2019
Acompte mis en paiement le	25/04/2019	24/07/2019	23/10/2019	28/01/2020
Acompte par part	4,50 €	9,50 € ⁽³⁾	4,50 €	4,50 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	4,50 €	9,50 € ⁽³⁾	4,50 €	4,50 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	4,50 €	9,50 € ⁽³⁾	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 %.

(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} octobre 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 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 avril 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 (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	541,11 €
Variation du prix acquéreur moyen	-0,49 %

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 :



Marché secondaire des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
30/10/2019	3 554	501,00 €	546,09 €
27/11/2019	1 074	530,00 €	577,70 €
24/12/2019	874	535,00 €	583,15 €

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 des mois de juillet, août et septembre 2019, ainsi que les prix d'exécution et prix acquéreurs sont disponibles sur la dernière Synthèse Trimestrielle d'Information. 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	4 252
30/09/2019	0	1 906
31/12/2019	0	60

Par ailleurs, durant le semestre, 48 102 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant hors frais de 19 145 637 €.

— Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Mardi 28 janvier 2020 avant 16h00	Mercredi 29 janvier 2020
Mardi 25 février 2020 avant 16h00	Mercredi 27 février 2020
Mardi 24 mars 2020 avant 16h00	Mercredi 25 mars 2020
Mardi 28 avril 2020 avant 16h00	Mercredi 29 avril 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.



Fiscalité

— Déclaration des revenus 2019 et IFI

AEW Ciloger vous adressera mi-avril 2020 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), toujours à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

- ◆ 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	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 acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année n .

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 euros TTI au 1^{er} janvier 2020, quel que soit le nombre de parts cédées.

La définition des redevables, le fait générateur (1^{er} janvier de l'année d'imposition), le seuil d'imposition (1 300 000 €) et le barème restent inchangés par rapport aux règles applicables de l'ISF.

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 Ciloger.



Vie sociale

Service Clients

Notre service clients est à votre disposition du **lundi au vendredi entre 9H00 et 12H00, et 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.

Vous pouvez également demander à recevoir les documents d'information réglementaires uniquement sous format électronique, en faisant la demande auprès du service clients 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 2020, deux postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont 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 Ciloger avant le 31 mars 2020. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewciloger.com (Actualités / Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2020). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires sur l'adresse mail dédiée ou par lettre recommandée avec accusé de réception.



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

