

# SCPI FRUCTIPIERRE

## BULLETIN SEMESTRIEL N°1

ANALYSE : 1<sup>er</sup> JANVIER AU 30 JUIN 2025 • VALIDITE : 2<sup>ème</sup> SEMESTRE 2025



SCPI A PREPONDERANCE  
BUREAUX A CAPITAL FIXE

## ÉDITORIAL par Antoine BARBIER, Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Dans un environnement où les acteurs économiques doivent composer avec une conjoncture complexe et des tensions géopolitiques persistantes, le taux d'occupation financier de votre SCPI s'établit autour de 87% sur le semestre. Ce dernier enregistre un solde négatif de 7 616 m<sup>2</sup> entre les libérations et les locations, du fait de deux congés d'envergure sur la période représentant 7 501 m<sup>2</sup>. Un peu plus de 800 m<sup>2</sup> ont toutefois été sécurisés par des renouvellements de baux. Les gérants d'AEW mènent de multiples actions pour faire face à ces impacts, en conservant une attitude pragmatique sur les loyers soutenables à la location.

Aucun investissement ni arbitrage n'a été réalisé au cours du semestre. Au 30 juin 2025, FRUCTIPIERRE présente toujours un surinvestissement, de l'ordre de 84 M€, financé par emprunt bancaire. Le ratio d'endettement reste raisonnable, à 8,5% pour un maximum autorisé de 25%.

Le dernier prix d'exécution de la part fixé sur le marché

secondaire s'établit à 355,96 €, en progression de 0,8% par rapport à la fin de l'année 2024, mais encore décoté de 21% par rapport à la valeur de réalisation calculé à cette même date. Le niveau de ce prix permet d'envisager une revalorisation potentielle ultérieure ainsi qu'un taux de distribution prévisionnel 2025 élevé. Indicateur favorable, au dernier jour du semestre 0,50% des parts sont en attente de vente, à comparer à une moyenne nationale fin juin de 2,7% pour l'ensemble des SCPI.

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 4,80 € par part au titre de chacun des deux premiers trimestres 2025. (voir rubrique « A la Une »).

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

## À LA UNE CE SEMESTRE

### 4,94%

L'objectif de distribution annuelle a été fixé à 19,20 € par part. Sur la base de cet objectif, le taux de distribution 2025 devrait être ainsi proche de 5%, de même que sur la base du dernier prix acquéreur du marché secondaire organisé. Soit des écarts positifs à date par rapport à des placements théoriques sans risques de l'ordre de +2% sur l'obligation française OAT TEC 10 ans et +3,3% sur le Livret A. Il demeure notable dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

Par ailleurs, en fin de semestre, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) solides, qui représentent 4 mois de distribution courante.

## CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Le marché immobilier en France continue à montrer des signes de reprise, avec des rendements totaux « prime » attendus de 8% sur les cinq prochaines années, soutenus par des rendements locatifs solides et la croissance des loyers. En 2025, les volumes d'investissement en Europe sont estimés à 200 Mds€, dont 20 Mds€ pour la France avec un retour des investisseurs institutionnels et des grandes transactions.

Cette dynamique hexagonale de reprise s'accompagne d'une diversification sectorielle croissante, avec des investissements accrus dans des secteurs alternatifs (résidentiel géré, hôtellerie, santé, data centers). Elle est néanmoins plus lente que dans d'autres pays européens, principalement en raison d'une forte part historique des bureaux dans les volumes

investis et d'incertitudes sur les valeurs des actifs de périphérie.

Ainsi, au 1<sup>er</sup> semestre 2025, l'investissement en immobilier d'entreprise atteint 9,6 Mds€, en hausse de 11,3% par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2024. Les taux de rendement restent stables sur la plupart des secteurs (commerces pieds d'immeubles 4,25% / centres commerciaux 5,50% / retail parks et locaux d'activités 5,75% / logistique 4,90%), sauf pour les bureaux en Ile-de-France qui enregistrent une légère compression à 4,10% avec une concentration des capitaux autour du Quartier Central des Affaires parisien.

Le secteur des bureaux enregistre une hausse de la vacance, atteignant en moyenne 9 % en Ile-de-France, avec de fortes disparités géographiques (3-4% Paris intramu-

ros / 15-20% 1<sup>ère</sup> couronne). Toutefois, grâce à une offre neuve limitée et aux transformations à venir de bureaux vacants, le marché des bureaux se rééquilibre et le taux de vacance devrait ainsi diminuer à 7% d'ici 2029.

2025 marque le début d'un nouveau cycle immobilier, avec des valeurs orientées à la hausse dans la majorité des marchés français et européens. Après les réajustements significatifs des prix ces dernières années, les investisseurs, interrogés sur les perspectives à venir, font valoir une reprise de la confiance dans l'ensemble des classes d'actifs, initialement observée dans les secteurs résidentiel et logistique, qui s'étend progressivement aux commerces et bureaux.

## L'ESSENTIEL AU 30/06/2025

● **13 856 associés**  
**1 903 057 parts**

● **VALEUR DE RÉALISATION 2024**  
863 544 282 € (453,77 €/part)

● **VALEUR DE RECONSTITUTION 2024**  
1 006 173 180 € (528,71 €/part)

● **CAPITALISATION**  
738 386 116 € au dernier prix acquéreur

### ● MARCHÉ SECONDAIRE

Prix d'exécution : 355,96 €  
Parts en attente de vente : 0,50%

● **DISTRIBUTION PRÉVISIONNELLE 2025**  
19,20 €/part\*

● **TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2025**  
4,94%\*

● **TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
86,55 % (trimestriel)

● **PATRIMOINE (% valeur venale)**  
Actifs immobiliers détenus en direct : 97%  
Actifs immobiliers détenus indirectement : 3%



Bureaux 81%  
Commerces 12%  
Centre commerciaux 6%  
Industriel 1%



Paris 71%  
Ile de France 21%  
Province 8%

\* (Avant et après fiscalité payée en France par la SCPI pour le compte des associés),

ÉVOLUTION  
DU  
PATRIMOINE

Arbitrages

Néant

Investissements

Néant

Mouvements locatifs

Locations : 2 412 m²

Paris (8<sup>e</sup>) : 1 062 m²  
Paris (13<sup>e</sup>) : 217 m²  
Levallois-Perret (92) : 521 m²  
Neuilly-sur-Seine (92) : 250 m²  
Saint-Denis (93) : 362 m²

Taux d’occupation physique

77,54 %  
Surface totale du patrimoine : 148 294 m²  
Surfaces vacantes : 33 300 m²

Libérations : 10 028 m²  
  
Paris (11<sup>e</sup>) : 5 962 m²  
Paris (8<sup>e</sup>) : 388 m²  
Paris (16<sup>e</sup>) : 70 m²  
Marseille (13) : 506 m²  
Lille (59) : 109 m²  
Lyon (69) : 460 m²  
Levallois-Perret (92) : 994 m²  
Neuilly-sur-Seine (92) : 1 539 m²

Par ailleurs, deux baux portant sur 826 m² sur deux sites ont été renouvelés.

Le taux d’encaissement des loyers 2025, calculé mi-juillet 2025, s’établit en moyenne à 90,6%. Ce taux est calculé trimes-  
triellement à une date d’arrêté fixée au 15<sup>e</sup> jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en  
compte les loyers afférents au trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d’ajustements  
ultérieurs en fonction de la date de calcul. Au cours d’un trimestre, les taux d’encaissement peuvent incorporer des redditions  
de charges qui les impactent ponctuellement.

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 va-  
leurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans  
l’hypothèse où l’intégralité du patrimoine serait louée.

Ce taux est calculé sur l’intégralité du patrimoine, sans ex-  
clure 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 30/06/2025 s’établit à 3,39% contre 2,82% au 31/12/2024. Il mesure l’impact net  
des créances douteuses sur les loyers.

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 <sup>er</sup> trimestre 2025	2 <sup>ème</sup> trimestre 2025
Acompte mis en paiement le	22/04/2025	18/07/2025
Acompte par part <sup>(1)</sup>	4,80 €	4,80 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup>	4,77 €	4,78 €
Acompte après prélèvements sociaux <sup>(2)</sup> et à la source <sup>(3)</sup> sur les revenus financiers	4,75 €	4,76 €

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1er janvier 2025 ou au 1er avril 2025, 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 que vous détenez.  
Compte tenu des arrondis découlant de l’imposition des produits financiers, l’acompte après prélè-  
vements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-contre.  
Les prochains revenus trimestriels seront mis en paiement fin octobre 2025 et fin janvier 2026.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus ef-  
ficient 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.

(1) Le montant des impôts sur les revenus fonciers de sources étrangères payés par la SCPI est déduit des acomptes versés aux associés.  
(2) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %. (3) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité interne (TRI) Source : Institut de l’Epargne Immobilière et Foncière / AEW

TRI 5 ans (2019-2024)	-4,40 %
TRI 10 ans (2014-2024)	1,94 %
TRI 15 ans (2009-2024)	4,84 %

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.

VARIATION DU PRIX ACQUÉREUR MOYEN

Prix acquéreur moyen de la part 2024	388,42 €
Prix acquéreur moyen de la part 2025 (1 <sup>er</sup> semestre)	391,37 €
Variation du prix acquéreur moyen	0,76%

Le prix acquéreur moyen correspond à la moyenne des prix de parts acqué-  
reurs (droits et frais inclus) constatés sur le marché secondaire organisé, et pon-  
dérés par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs.

Il est rappelé que l’acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se conce-  
voir sur le long terme. L’appréciation éventuelle du prix de souscription et de la  
valeur de retrait de la part sur une année complète ou partielle a une significa-  
tion 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 impor-  
tance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant  
réalisé une prise de participation plus récente ;

MARCHÉ SECONDAIRE DES PARTS

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d’exécution	Prix acheteur
30/04/2025	1 013	345,00 €	376,05 €
28/05/2025	2 336	350,00 €	381,50 €
25/06/2025	1 803	355,96 €	388,00 €

Le prix d’exécution correspond au montant revenant au vendeur. Le prix acqué-  
reur 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](http://www.aewpatrimoine.com).

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis + 12 mois	Depuis - 12 mois
31/03/2025	3 977	5 802
30/06/2025	286	9 148

Au cours du semestre, aucune part n’a été échangée de gré à gré.

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Vendredi 25 juillet 2025 avant 16h00	Mercredi 30 juillet 2025
Vendredi 22 août 2025 avant 16h00	Mercredi 27 août 2025
Vendredi 19 septembre 2025 avant 16h00	Mercredi 24 septembre 2025
Vendredi 24 octobre avant 16h00	Mercredi 29 octobre 2025

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’exer-  
cice 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.

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution 2024	3,85%
Taux de distribution 2025 (prévision)	4,94%

- le fonctionnement du capital, variable dans le cas de votre SCPI, qui condi-  
tionne la formation du prix vendeur (prix d’exécution).

Le taux de distribution pour une année « n » de FRUCTIPIERRE 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 distribuées), avant  
prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France (impôt sur les  
plus-values) 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 ».

ACQUISITION ET CESSIION 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](http://www.aewpatrimoine.com) ou directement auprès des ser-  
vices de 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 maxi-  
mum 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 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’an-  
nullation – 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 intéres-  
sés (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 do-  
nation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier, fixé à 180,00 euros TTC, quel  
que soit le nombre de parts cédées.

## VIE SOCIALE

### ● Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2025 s'est tenue avec un quorum de 44,51%.

Elle a approuvé les résolutions présentées avec une très large majorité variant de 98,73% à 99,12%.

### ● Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juillet 2025

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juillet 2025 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 50,31%.

Elle a approuvé les résolutions présentées à l'exception de la 15<sup>ème</sup> résolution. Suite au rejet de la résolution 15, l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2025 a procédé à l'élection d'un membre du Conseil de surveillance (4 candidats résolution 9) : INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE représentée par M. Emmanuel LAVENTURE (réélue).

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 62 à 66 du rapport annuel 2024, sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

## 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 « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet ([www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)).

## AEW ET LA CONNAISSANCE DE SES CLIENTS

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW 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, 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.

## RÈGLEMENTATION 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](mailto: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](http://www.aewpatrimoine.com).

### FRUCTIPIERRE

Société civile de placement immobilier au capital de 409 157 255 euros  
SCPI à capital fixe  
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 2 328 510 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](mailto: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](http://www.aewpatrimoine.com)

Société de gestion

