

## L'essentiel au 30/09/2019

12 094 associés  
1 786 665 parts

### VALEUR DE REALISATION 2018

918 402 515 € (517,35 €/part)

### CAPITALISATION

960 100 171 € au prix acquéreur

### DISTRIBUTION BRUTE PREVISIONNELLE 2019

23,00€/part

### TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ (TDVM) PREVISIONNEL 2019

4,27%

### MARCHE SECONDAIRE

Prix d'exécution : 493,00 €

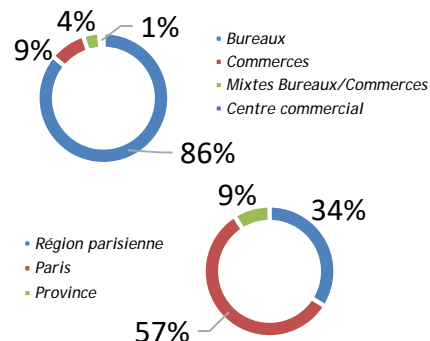
Parts en attente de vente : 0,11%

### TAUX d'OCCUPATION FINANCIER

88,89 % (trimestriel)

### PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)

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



## Actualité du trimestre



Le 12 juillet 2019, FRUCTIPIERRE a acquis directement, pour 38,6 M€, 24% de l'immeuble GAIA à Massy (91).

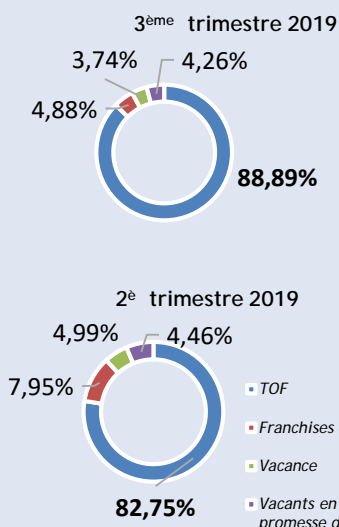
Pôle tertiaire établi, la ville de Massy continue de croître rapidement, et accueille des ensembles de bureaux loués à de nombreux groupes internationaux. La ville jouit d'une excellente connexion aux transports en commun et bénéficiera par ailleurs des aménagements du Grand Paris.

L'immeuble GAIA, qui développe 36 200 m<sup>2</sup> de bureaux, a été construit en 2009 et rénové en 2016-2017. Il offre des prestations et des services aux standards internationaux (auditorium, campus paysager, plusieurs offres de restauration, salles de gym...), et est labellisé HQE Exploitation.

Il est intégralement loué à une filiale du Crédit Agricole pour une durée ferme résiduelle de 10 ans. L'investissement, avoisinant 161 M€ au total, a été réalisé en indivision, en partenariat avec trois SCPI gérées par AEW Ciloger.

## Evolution du patrimoine

### Taux d'occupation financier



### Arbitrages

- Courbevoie (92) - 47/49, rue des Fauvelles : 5 513 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 2012 - Prix de cession : 17,4 M€ (30/09/2019)

### Taux d'occupation physique

93,13%  
Surface totale du patrimoine : 150 025 m<sup>2</sup>  
Surfaces vacantes : 10 304 m<sup>2</sup>

### Mouvements locatifs

Locations : 5 758 m<sup>2</sup>

Paris (2 <sup>e</sup> ) :	317 m <sup>2</sup>
Paris (3 <sup>e</sup> ) :	470 m <sup>2</sup>
Paris (15 <sup>e</sup> ) :	20 m <sup>2</sup>
Paris (17 <sup>e</sup> ) :	958 m <sup>2</sup>
Neuilly-sur-Seine (92) :	250 m <sup>2</sup>
Ivry-sur-Seine (94) :	3 742 m <sup>2</sup>

### Investissements

- Massy (91) : indivision de 24% - Immeuble de bureaux GAIA - 8 679 m<sup>2</sup> - 38,6 M€ (12/07/2019)

### Taux d'encaissement des loyers

97,70%  
(calculé mi-octobre 2019)

### Libérations : 3 307 m<sup>2</sup>

Paris (2 <sup>e</sup> ) :	317 m <sup>2</sup>
Paris (3 <sup>e</sup> ) :	470 m <sup>2</sup>
Paris (17 <sup>e</sup> ) :	958 m <sup>2</sup>
Voisins-Le-Bretonneux (78) :	462 m <sup>2</sup>
Marseille (13) :	1 100 m <sup>2</sup>

## Revenus distribués

	1 <sup>er</sup> trimestre 2019	2 <sup>eme</sup> trimestre 2019	3 <sup>eme</sup> trimestre 2019
Acompte mis en paiement le	25/04/2019	24/07/2019	23/10/2019
Acompte par part	4,50 €	9,50 € (3)	4,50 €
Acompte après prélèvements sociaux (1)	4,50 €	9,50 € (3)	4,50 €
Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers	4,50 €	9,50 € (3)	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.

## Marché secondaire des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
31/07/2019	4 352	492,00 €	536,28 €
28/08/2019	1 042	488,00 €	531,92 €
25/09/2019	3 379	493,00 €	537,37 €

L'historique complet des prix d'exécution, des prix acquéreurs et des parts échangées est disponible sur le site [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

### Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Date de confrontation
Mardi 29 octobre 2019 avant 16h00	Mercredi 30 octobre 2019
Mardi 26 novembre 2019 avant 16h00	Mercredi 27 novembre 2019
Lundi 23 décembre 2019 avant 16h00	Mardi 24 décembre 2019
Mardi 28 janvier 2020 avant 16h00	Mercredi 29 janvier 2020

## Indicateurs de performance

### 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 %

### Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2018	543,80 €
Prix acquéreur moyen de la part 2019 (janvier à septembre)	538,06 €
Variation du prix acquéreur moyen	-1,06 %

### Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM)

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

Les définitions des indicateurs de performance figurent dans le dernier bulletin trimestriel.

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

Par ailleurs, durant le trimestre, 48 090 parts ont été échangées de gré à gré pour un montant hors frais de 19 138 858 €.

## Vie sociale

L'assemblée générale ordinaire du 26 septembre 2019 s'est tenue avec un quorum de 54,30%.

Elle a procédé à l'élection d'un membre du Conseil de surveillance (sept candidats résolution N° 1).

A été réélue, Mme Laurence MASSON (474 518 oui / 20 297 non).

Par ailleurs, la seconde résolution (pouvoirs aux fins des formalités) a obtenu les résultats suivants: 98,84% oui, 0,08% non, 0,40% abstention, 0,68% nul.

## AVERTISSEMENT

Cette synthèse trimestrielle simplifiée est exclusivement conçue à des fins d'information. Du fait de leur simplification, les informations contenues dans ce document sont partielles. Elle ne constitue ni un élément contractuel ni un conseil en investissement. La note d'information, les statuts, le document d'informations clés, le dernier bulletin d'information et le dernier rapport annuel sont disponibles auprès d'AEW Ciloger ou sur le site [www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com). Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

### DOCUMENT INFORMATIF ET NON CONTRACTUEL NE CONSTITUANT PAS UN CONSEIL EN INVESTISSEMENT

#### 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 Dr 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](mailto:service-clients@eu.aew.com) – [www.aewciloger.com](http://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](http://www.aewciloger.com)