

## FRUCTIPIERRE

Investissez  
indirectement  
**dans l'immobilier  
d'entreprise**  
et diversifiez votre  
patrimoine

SCPI à capital fixe



# AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR PROFILS DE RISQUES

**LE RISQUE DE PERTE EN CAPITAL :** la SCPI FRUCTIPIERRE ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts.

**LE RISQUE DE GESTION DISCRÉTIONNAIRE :** la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

**LE RISQUE DE MARCHÉ (RISQUE IMMOBILIER) :** les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs que géographiques, sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. À ce titre, FRUCTIPIERRE investit principalement en immeuble de bureaux mais peut se diversifier sur des locaux commerciaux, d'activités ou à titre accessoire d'habitations. De la même manière, la SCPI investit principalement dans des immeubles situés à Paris et en proche périphérie mais peut se diversifier en régions.

**LE RISQUE LIÉ À LA LIQUIDITÉ :** c'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI FRUCTIPIERRE ne garantit pas la revente des parts. La cession des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet. D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. **La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.** Dans la mesure où la SCPI est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

**LE RISQUE LIÉ AU CRÉDIT :** le financement bancaire souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession de parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture.

Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est limité à 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI FRUCTIPIERRE. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement\*, est fixé à 150 %. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute\*, est fixé à 200 %. La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en des dépôts à terme, des dépôts à vue, des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du code monétaire et financier. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la société de gestion. La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

**LE RISQUE DE CONTREPARTIE :** c'est à dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire. À cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires. La SCPI FRUCTIPIERRE s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la société de gestion. La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

**RISQUE DE DURABILITÉ :** ce FIA est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. Si le processus d'investissement du portefeuille peut intégrer une approche ESG, l'objectif d'investissement du portefeuille n'est pas en premier lieu d'atténuer ce risque. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de gestion.

\*La Société de Gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute et fondées sur l'endettement maximum autorisé par l'Assemblée Générale de la SCPI. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par une nouvelle décision d'Assemblée Générale de la SCPI.

## Investissez indirectement dans l'immobilier d'entreprise avec la SCPI **FRUCTIPIERRE**

### UNE SCPI À CAPITAL FIXE

Fructipierre est une SCPI à capital fixe fermé, c'est-à-dire qu'il n'y a pas de création de parts nouvelles. L'achat et la vente de parts sont possibles sur le marché secondaire organisé par la société de gestion. En cas d'achat de parts sur le marché secondaire, le preneur en acquiert la jouissance à partir du premier jour du trimestre civil, au cours duquel la cession est enregistrée sur le registre des associés.

Pour plus d'informations, consultez la Note d'information de la SCPI ou la page [www.aewpatrimoine.com/nos-produits/scpi-dimmobilier-dentreprise/fructipierre](http://www.aewpatrimoine.com/nos-produits/scpi-dimmobilier-dentreprise/fructipierre).

### UN INVESTISSEMENT SIMPLIFIÉ EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Accédez au marché de l'immobilier d'entreprise. L'achat d'un immeuble de bureaux ou d'un commerce étant généralement réservé aux institutionnels, le placement en parts de SCPI permet aux particuliers d'investir indirectement, dans ce secteur, pour un montant limité.

### DES REVENUS TRIMESTRIELS POTENTIELS NOTAMMENT EN VUE DE LA RETRAITE

Percevez chaque trimestre des revenus potentiels complémentaires susceptibles d'évoluer en fonction des loyers et du niveau d'occupation du patrimoine. La SCPI est un placement qui doit s'envisager sur le long terme (dix ans au minimum) pour bénéficier de ses atouts ; cette durée de placement tient aux caractéristiques de l'immobilier d'entreprise et à ses cycles conjoncturels, liés à la croissance économique.

### AUCUN SOUCI DE GESTION, EN CONTREPARTIE DE FRAIS

Une gestion entièrement déléguée à des experts de l'immobilier, les investissements et la gestion du patrimoine sont réalisés, en contrepartie d'une commission de gestion, par la société de gestion AEW qui bénéficie de plus de 40 ans d'expérience.

### UN CADRE ORGANISÉ

- La société de gestion AEW gère la SCPI en contrepartie de frais, notamment le fonds, les investissements immobiliers, la gestion locative des immeubles, la distribution de revenus, la communication aux associés (bulletin semestriel et rapport annuel d'activité) et le marché secondaire.
- Un Conseil de Surveillance assiste la société de gestion, et opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns.
- Une Assemblée Générale réunit chaque année les associés, vote les résolutions et approuve les comptes.
- Un Commissaire aux comptes contrôle et certifie les comptes annuels de la SCPI.
- Un dépositaire complète le dispositif de contrôle de la gestion de la SCPI dans les conditions prévues par la législation et la réglementation applicables.
- Un expert immobilier indépendant valorise le patrimoine chaque année.

Photo : bureaux - 69, rue de Monceau - Paris (8<sup>e</sup>) - Année d'acquisition : 1999 - © Clan d'Œil  
Exemple d'investissement qui ne présage pas des investissements futurs

## Stratégie



Fructipierre investit principalement en bureaux et, à titre de diversification, en locaux commerciaux, en locaux d'activités et, à titre accessoire, en habitations, principalement à Paris et en Île-de-France et, à titre de diversification, en province.

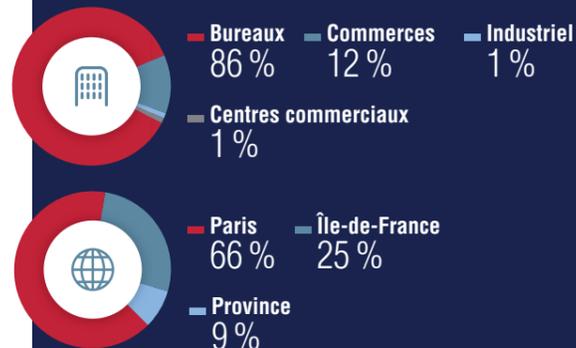
## Le patrimoine

Au 31/12/2022

**1 054,7 M€**  
de patrimoine immobilier  
(valeur estimée hors droits)

**58** sites  
**145 917** m<sup>2</sup>

**224** baux  
**91,36 %** Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>



Source : AEW

(1) 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 valeurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué. 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.

Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs. Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIFII », est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

## Un aperçu du patrimoine immobilier



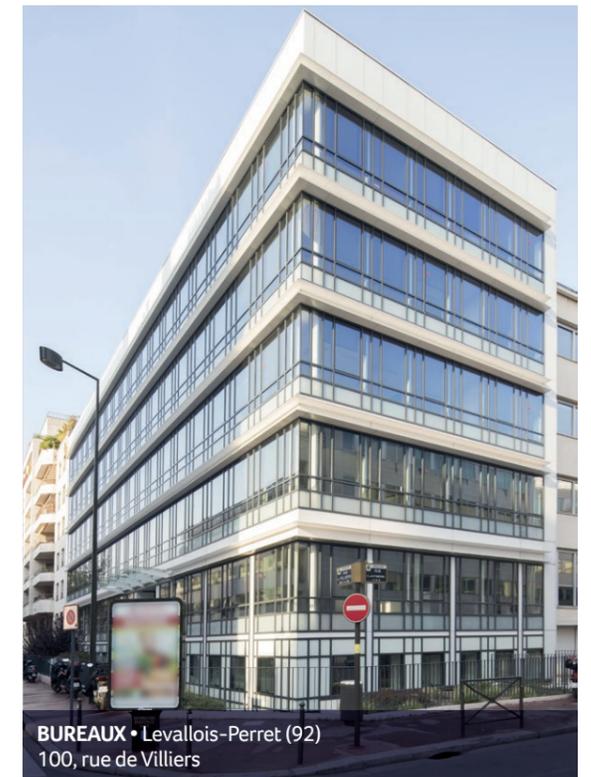
BUREAUX • Paris (3<sup>e</sup>)  
82, rue Beaubourg

Année d'acquisition : 2006 – © Eric Avenel/Clan d'CEI



BUREAUX • Paris (8<sup>e</sup>)  
64/64 bis, rue La Boétie

Année d'acquisition : 1999 – © Eric Avenel



BUREAUX • Levallois-Perret (92)  
100, rue de Villiers

Année d'acquisition : 2015 – © Clan d'CEI



BUREAUX • Paris (8<sup>e</sup>)  
9, avenue de Friedland

Année d'acquisition : 2006 – © Clan d'CEI



BUREAUX • Paris (8<sup>e</sup>)  
69, rue de Monceau

Année d'acquisition : 1999 – © Clan d'CEI

## Aperçu du patrimoine immobilier de Fructipierre Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIFII », est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

### Marché secondaire

Prix acquéreur	603,34 € <sup>(1)</sup>
Prix d'exécution	553,80 € <sup>(1)</sup>
Périodicité de centralisation des ordres	Mensuelle
Date de confrontation des ordres	Dernier mercredi ouvré du mois à 16h (la veille en cas de jour férié)
Date limite de réception des ordres	Au plus tard la veille de la confrontation à 16h
Minimum de souscription	1 part
Jouissance des parts	1 <sup>er</sup> jour du trimestre au cours duquel l'acquisition a été enregistrée
Commission de cession sur les parts Redevable : acquéreur de parts	<ul style="list-style-type: none"> <li>Avec intervention de la société de gestion : 3,33 % HT (soit 4,00 % TTC au taux de TVA en vigueur) de la somme revenant au cédant dont une partie peut être rétrocédée au distributeur.</li> <li>Sans intervention de la société de gestion : 150 € HT (soit 180 euros TTC au taux de TVA en vigueur) par cession, succession ou donation</li> </ul> Auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement.

(1) À la date de confrontation du 28/12/2022

Dans le cadre d'un investissement en unités de compte au travers d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, et avant toute souscription, le client prendra connaissance des caractéristiques spécifiques de commercialisation de la SCPI, décrites dans les conditions générales ou la notice du contrat d'assurance-vie ou de capitalisation ou les fiches d'information du support, mises à disposition par l'assureur. L'assureur s'engage sur le nombre d'unités de compte mais ne s'engage pas sur leur valeur, qu'il ne garantit pas. Les unités de compte sont sujettes à des fluctuations de valeur à la hausse ou à la baisse, pouvant dépendre en particulier de l'évolution des marchés.

Retrouvez toutes les informations relatives au marché secondaire de Fructipierre sur le site internet :

[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

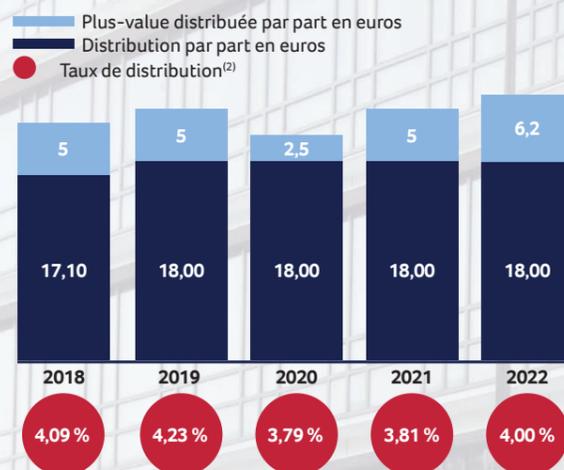
À noter que la société de gestion ne garantit pas la revente des parts et que la liquidité est limitée sur le marché secondaire de la SCPI.

## LA DISTRIBUTION

### depuis 5 ans

Source : AEW

Après paiement de l'impôt en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés

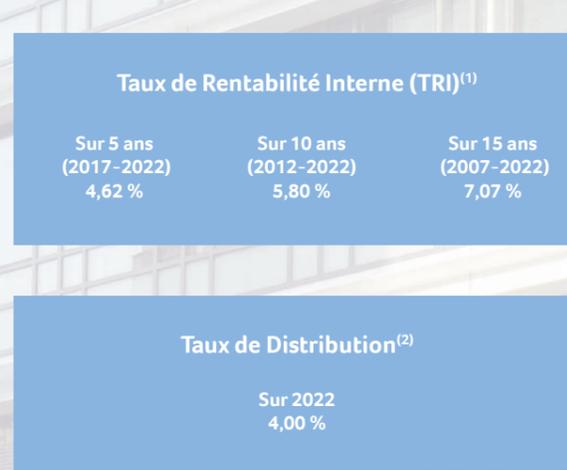


## LES PERFORMANCES

### au 31/12/2022

Source : AEW

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures



Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme, 10 ans au minimum.

L'évolution du revenu, à la hausse comme à la baisse, est liée à l'évolution des loyers encaissés par la SCPI. Ces derniers évoluent en fonction de la conjoncture générale du marché locatif, de la politique de gestion et des caractéristiques du patrimoine.

(1) Source : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW - 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.

(2) Le taux de distribution pour une année « n » 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), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année « n - 1 ».

Photo : bureaux - 100, rue de Villiers - Levallois-Perret (92) - Année d'acquisition : 2015 - Crédit : Clan d'œil  
Exemple d'investissement qui ne présume pas des investissements futurs

## FRUCTIPIERRE

# Carte d'identité

### LES CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI - Au 31/12/2022

SCPI à capital fixe	Année de création 1987	Nombre de parts 1 903 057
Capitalisation 1 148 761 327 €	Nombre d'associés 13 604	Revenus potentiels Distribution <sup>(1)</sup> trimestrielle

### CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Horizon de placement	10 ans
Echelle de risque <sup>(2)</sup>	1 2 3 4 5 6 7 ← Risque faible Risque élevé →
Règlement SFDR	Cette SCPI est classée article 6 selon le règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). Pour plus d'informations référez-vous à la Note d'information du support.
Fiscalité des revenus fonciers	Personnes physiques : revenus fonciers soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Personnes morales : imposition dépendant du régime fiscal de la société.
Fiscalité des cessions de parts	Personnes physiques : plus-values soumises au régime des plus-values immobilières. Personnes morales : imposition dépendant du régime fiscal de la société.

(1) Sous réserve de validation de l'assemblée générale des associés.

(2) L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

### FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

Commission de gestion annuelle	9 % HT, soit 10,80 % TTC du montant des produits locatifs HT encaissés dont 0,836 % TTI <sup>(1)</sup> rétrocédés au distributeur
Commission de cession sur les actifs immobiliers	2,5 % HT (soit 3 % TTC) du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.
Commission sur la restructuration d'immeubles	Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'assemblée générale des associés

(1) TTI : Toutes Taxes Incluses. Commissions exonérées de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>er</sup>-e du Code Général des impôts

Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir, sur simple demande de sa part auprès du distributeur, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit. Pour plus d'informations sur les frais, il convient de se reporter au chapitre 3 sur les frais figurant dans la note d'information de la SCPI.

L'ensemble des documents : Note d'information, Statuts, dernier rapport annuel, dernier bulletin d'information semestriel, le Document d'Informations Clés (DIC) et la notice d'information sur la protection des données personnelles doivent être remis avant toute souscription et sont disponibles en français sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).



## ACTEUR MAJEUR EN IMMOBILIER

**38,5 Mds€**  
d'encours sous gestion  
en Europe

Plus de  
**40** ans  
d'expérience

Adossé à **2**  
grands groupes  
bancaires

## 22 SCPI ET 2 OPCV

**8,4 Mds€**  
d'encours sous gestion

**3 800**  
baux

+de **1 700 000 m<sup>2</sup>**  
gérés

**120 000**  
clients SCPI

Données au 31/12/2022 - Source : AEW Patrimoine

Retrouvez l'ensemble des documents sur le site internet :

**[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)**

LES DOCUMENTS SUIVANTS DOIVENT ÊTRE REMIS AVANT TOUTE SOUSCRIPTION :

Note  
d'information  
et Statuts

Dernier rapport  
annuel

Dernier bulletin  
d'information  
semestriel

Document  
d'Informations  
Clés (DIC)

Notice RGD  
(Notice d'information  
sur la Protection  
des Données Personnelles)

### SCPI Fructipierre

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe au capital social de 409 157 255 euros au 31/12/2022.

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris // 340 846 955 RCS 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 SCPI n°21-20 en date du 28/12/2021, est disponible sur [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

### Société de Gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 €

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris // 329 255 046 RCS PARIS

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 AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Téléphone : 01 78 40 33 03 - [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com) - [relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)

AEW a la volonté d'apporter de manière permanente à ses clients un service de qualité. Toutefois, si vous rencontrez des difficultés et que vous souhaitez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez nous contacter par e-mail : [reclamation@eu.aew.com](mailto:reclamation@eu.aew.com), par courrier : AEW Patrimoine - Service réclamation - 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris ou par téléphone : 01 78 40 33 03

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MIF II », est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement. Les photos présentées dans ce document représentent des immeubles acquis et détenus par la SCPI Fructipierre.