

Fiche produit : SCPI Fructipierre

ÉDITION : FÉVRIER 2019

Fructipierre est un placement collectif indirect en immobilier d'entreprise, à capital fixe, qui investit principalement en bureaux et, à titre de diversification, en locaux commerciaux, en locaux d'activité et, à titre accessoire, en habitations, principalement à Paris et en Île-de-France et, à titre de diversification, en province.



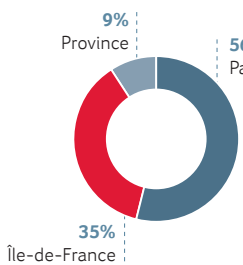
Caractéristiques au 31/12/2018

Année de création	1987
Capitalisation (sur la base du prix de souscription)	965 706 080 €
Valeur de réalisation par part au 31/12/2017	493,64 €
Valeur de reconstitution par part au 31/12/2017	574,19 €

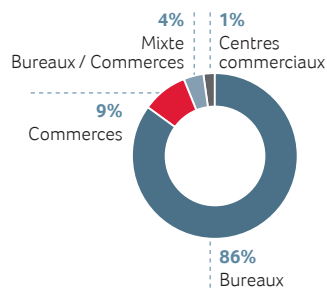
Nombre d'associés	12 049
Nombre d'immeubles ou de parties d'immeubles	63
Nombre de baux	258
Surface	151 311 m ²

Répartition du patrimoine (en valeur vénale au 31/12/2018)

IMPLANTATION GÉOGRAPHIQUE



NATURE DES LOCAUX



Performances au 31/12/2018 - source AEW Ciloger

DVM ⁽²⁾ 2018	TRI ⁽³⁾ 5 ans	TRI ⁽³⁾ 10 ans
4,06%	3,67%	8,41%

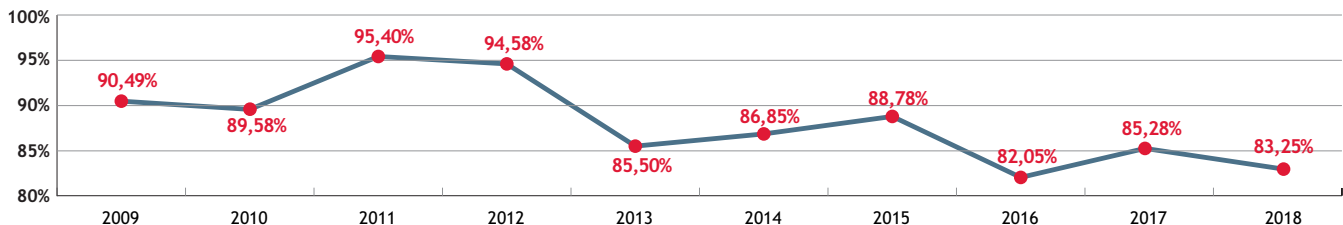
(2) Le taux de DVM correspond à la division : (i) du dividende brut avant prélèvements libératoire et sociaux versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) (ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(3) Source IEIF / AEW Ciloger. 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, conformément à la formule suivante, avec : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, les revenus distribués ; à la sortie, le dernier prix cédant au terme de la période.

Réserves au 31/12/2018

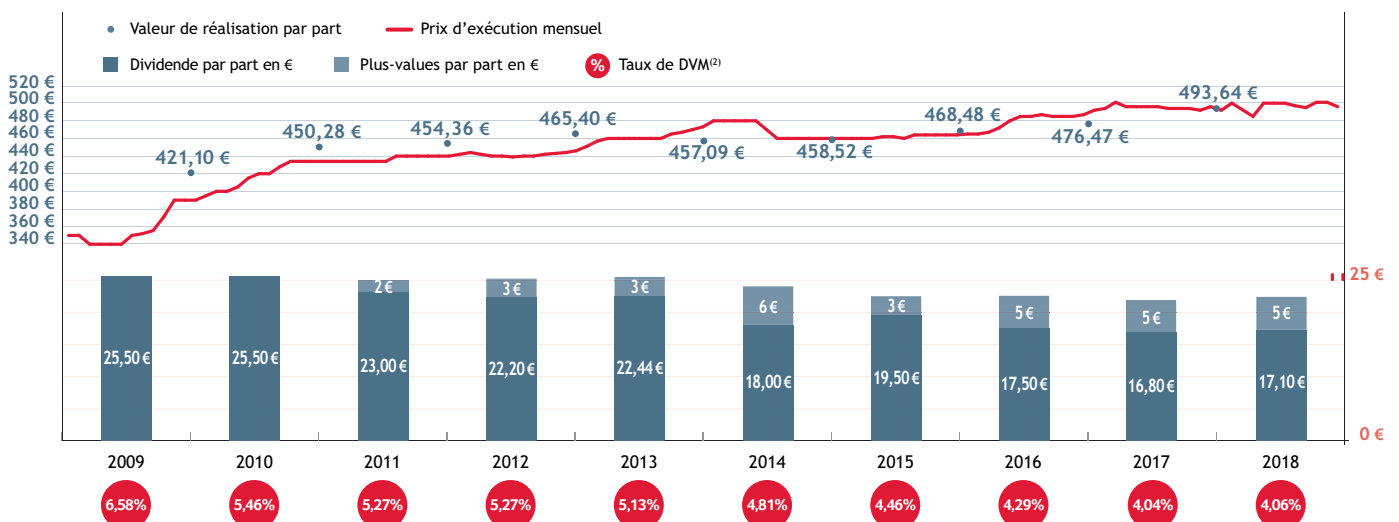
Report à nouveau après distribution/part
7,73 € soit 5,2 mois de distribution 2018

Évolution du taux d'occupation financier sur 10 ans (données au 31/12)



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.

Évolution de la valeur de réalisation, du prix d'exécution, du taux de DVM, du dividende (y compris distribution de plus-values) sur 10 ans



Source AEW Ciloger - Les performances citées ont trait aux années écoulées, elles ne préjugent pas de celles à venir.

Frais perçus par la société de gestion

(TTC avec TVA au taux actuel de 20 % ou TTI)

Commissions (Article 21 des statuts)	Montant	Redevable
Commission de souscription	7,779 % TTC du produit de chaque souscription (prime d'émission incluse). Dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant.	Souscripteur dans le cadre de l'augmentation de capital de la SCPI.
Commission de cession sur les parts	- Avec intervention de la société de gestion : 4 % TTI de la somme revenant au cédant. Dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant. - Sans intervention de la société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation : 178 € TTI (tarif applicable au 1 ^{er} janvier 2019). Auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement.	Acquéreur de parts de la SCPI sur le marché secondaire et de gré à gré.
Commission de gestion annuelle	9 % hors taxes (soit 10,80 % TTC) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, dont une partie est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.
Commission de cession sur les actifs immobiliers	2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage sera fixé à 1,25 % HT.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.
Commission relative aux travaux de restructuration sur les immeubles	Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.	Commission facturée à la SCPI par la société de gestion.

La Société de Gestion AEW Ciloger peut verser des rémunérations ou rétrocessions à ses distributeurs. 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 trimestriel, le Document d'Informations Clés (DIC) et la notice sur la protection des données personnelles doivent être remis avant toute souscription et sont disponibles sur le site internet www.aewciloger.com.

www.aewciloger.com

Ce document est uniquement produit à des fins d'informations et ne constitue en aucun cas une recommandation personnalisée d'achat de parts de la SCPI Fructipierre.

Fructipierre

Société Civile de Placement Immobilier au capital social de 368 337 140 euros au 31/12/2017

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

Société régie par les parties législative et réglementaire du Code monétaire et financier, les textes subséquents et par les articles 1832 et suivants du Code civil 340 846 955 RCS Paris

Note d'information visée par l'AMF portant le visa SCPI n° 18-12 en date du 17 juillet 2018

Notice prévue à l'article 422-196 du règlement général de l'AMF publiée au BALO n° 88 en date du 23 juillet 2018

Téléphone service clients : 01 78 40 33 03

Télécopie : 01 78 40 66 24

www.aewciloger.com

service-clients@eu.aew.com

Profil de risques (extraits de la note d'information)

Fructipierre est exposée à différents risques (détaillés dans la note d'information) :

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. (.../...)

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. (.../...)

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 mais également au moment de la cession des actifs immobiliers. (.../...)

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. (.../...)

Le client peut recevoir chaque trimestre des revenus potentiels complémentaires non garantis, susceptibles d'évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance.

De manière 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.

Société de Gestion : AEW Ciloger

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 €

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

RCS PARIS 329 255 046

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