

L'essentiel au 31/03/2025

13 838 associés
1 903 057 parts

VALEUR DE REALISATION 2024
863 544 282 € (453,77 €/part)

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

CAPITALISATION
757 131 227 € au dernier prix acquéreur

MARCHE SECONDAIRE
Prix d'exécution : 365,00 €
Parts en attente de vente : 0,52%

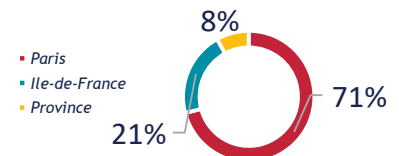
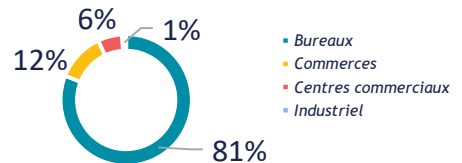
DISTRIBUTION PREVISIONNELLE 2025
19,20 €/part
(Avant fiscalité payée en France par la SCPI pour le compte des associés)

19,20 €/part
(Après fiscalité payée en France par la SCPI pour le compte des associés)

TAUX DE DISTRIBUTION
PREVISIONNEL 2025
4,94 %

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
87,60 % (trimestriel)

PATRIMOINE (% VALEUR VENALE)
Actifs immobiliers détenus en direct : 97%
Actifs immobiliers détenus indirectement : 3%



Actualités du trimestre

FRUCTIPIERRE présente à la fin du trimestre un surinvestissement avoisinant 83 M€ financé par un emprunt bancaire. Le ratio d'endettement reste raisonnable, à 8,5% pour un maximum autorisé de 25%.

La SCPI bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier qui traduit son engagement de mettre en œuvre des principes «Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance» (ESG) aussi bien dans l'investissement que dans la gestion immobilière.

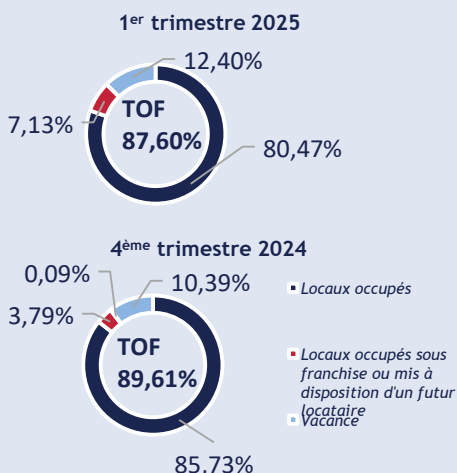
Sur le marché secondaire organisé, le prix acquéreur de la part de mars 2025 s'est fixé à 397,85 €, en décote de -25 % avec la nouvelle valeur de reconstitution calculée au 31 décembre 2024. Le niveau de ce prix acquéreur permet d'envisager une revalorisation potentielle ultérieure ainsi qu'un taux de distribution prévisionnel 2025 élevé.



PARIS 8^{ème} - 9 avenue de Friedland / © AEW

Evolution du patrimoine

Taux d'occupation financier



Arbitrages

Néant

Investissements

Néant

Taux d'occupation physique

82,10%
Surface totale du patrimoine : 148 279 m²
Surfaces vacantes : 26 543 m²

Taux d'incidence contentieuse

7,09%
(1^{er} trimestre 2025 - calculé mi-avril 2025)
Ce taux mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

Mouvements locatifs

Locations : 875 m²

Paris (8 ^e) :	263 m ²
Neuilly-sur-Seine (92) :	250 m ²
Saint-Denis (93) :	362 m ²

Libérations : 1 733 m²

Paris (8 ^e) :	131 m ²
Paris (16 ^e) :	40 m ²
Levallois-Perret (92) :	994 m ²
Lille (59) :	109 m ²
Lyon (69) :	459 m ²

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

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2025
Acompte mis en paiement le	22/04/2025
Acompte par part	4,80 €
Acompte après prélèvements sociaux (1)	4,77 €
Acompte après prélèvements sociaux (1) et à la source (2) sur les revenus financiers	4,75 €

(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 %.

Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, le calcul de l'acompte après prélèvements indiqué ci-dessus pourra donner un montant légèrement différent de celui effectivement perçu.

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 %

Variation du prix acquéreur moyen

Prix acquéreur moyen de la part 2024	388,42 €
Prix acquéreur moyen de la part 2025 (janvier à mars)	400,61 €
Variation du prix acquéreur moyen	3,14 %

Taux de distribution

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

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

Marché secondaire des parts

Date de confrontation	Transactions réalisées		
	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix acheteur
29/01/2025	1 540	371,56 €	405,00 €
26/02/2025	1 079	366,97 €	400,00 €
26/03/2025	2 210	365,00 €	397,85€

L'historique complet des prix d'exécution, des prix acquéreurs et des parts échangées est disponible sur le site www.aewpatrimoine.com

Au	Parts inscrites à la vente	
	Depuis +12 mois	Depuis -12 mois
30/09/2024	3 626	10 780
31/12/2024	3 614	6 651
31/03/2025	3 977	5 802

Calendrier des prochaines confrontations

Date limite de réception des ordres	Vendredi 25 avril 2025 avant 16 h	Vendredi 23 mai 2025 avant 16 h	Vendredi 20 juin 2025 avant 16 h	Vendredi 25 juillet 2025 avant 16 h
Date de confrontation	Mercredi 30 avril 2025	Mercredi 28 mai 2025	Mercredi 25 juin 2025	Mercredi 30 juillet 2025

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 semestriel et le dernier rapport annuel sont disponibles auprès d'AEW ou sur le site www.aewpatrimoine.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 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

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