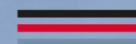


SCPI FRUCTIPIERRE



Souscription en CTO

**En augmentation de capital
du 1^{er} octobre 2020 au
31 décembre 2021***

* Sauf clôture anticipée et sans préavis en cas
de souscription intégrale avant cette date

Date d'achèvement de la rédaction : 13/10/2020

Ce document a été réalisé uniquement à titre d'information et ne constitue donc pas une incitation à investir, ni une offre d'achat ou de vente de titres ou parts, ni un document contractuel. Document strictement confidentiel réservé à l'information des distributeurs, à usage d'information, ne constitue pas un conseil en investissement - NE PAS REMETTRE AUX CLIENTS

SCPI FRUCTIPIERRE

Les données essentielles Au 30/06/2020

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



Stratégie



Diversifiée
Dominante
Bureaux



France
Dominante
Paris & IDF

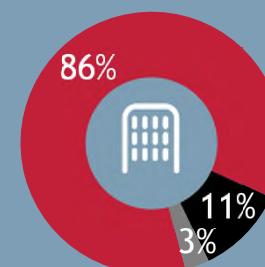


Patrimoine

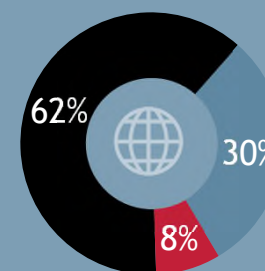
1,06
Md€

64
sites

88,03%
Taux
d'occupation
financier



■ Bureaux
■ Commerces
■ Mixte



■ Paris
■ Ile-de-France
■ Province

(En % de la valeur vénale)



Caractéristiques

1987
Année de
création

1,12 Md€
Capitalisation

12 039
Associés



Performances*

7,47%
TRI 10 ans
31/12/2019

4,25%
TDVM
2019

3,72%
TDVM 2020
(prévision au
30/06/2020))



Pourquoi une augmentation de capital ?



- **Acquérir de nouveaux immeubles**
afin de poursuivre la croissance du patrimoine
- **Valoriser la SCPI**
en visant une taille plus significative sur le marché
- **Améliorer la mutualisation du risque locatif**
- **Augmenter la taille du patrimoine immobilier**
gage d'une gestion plus souple

Du 1^{er} Octobre
2020
au 31 Décembre
2021⁽¹⁾

(1) Sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date

PROFIL DE RISQUES



(extraits de 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.
- **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.
- **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.

De manière générale, il est rappelé que les performances passées ne présagent pas des performances futures, que le capital n'est pas garanti et 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.

La liste complète des risques est indiquée dans la note d'information de la SCPI, disponible sur le site internet d'AEW Ciloger www.aewciloger.com



Echelle de risques

(Extraits du Document d'Informations Clés)

Edition
Octobre 2020

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

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.



Adéquation du produit à la Clientèle

Parcours Client - Processus Distributeur

Edition
Octobre 2020

Classification

SCPI à capital fixe

Marché

Marché Gestion Privée et Banque Privée

Cible de clientèle

Clientèle Gestion Privée (c'est-à-dire patrimoniaux et fortunés, y compris clientèle patrimoniale de type SCI) et aux clients à potentiel Gestion privée (qui appartiennent au segment grand public) + Personnes Morales (professionnels, entreprises, ESI, institutionnels) en Gestion Privée et Banque Privée

Devoir de Conseil

L'établissement Distributeur doit s'assurer du respect des procédures en vigueur dans son établissement, relatives au Devoir de Conseil et au questionnaire de compétences financières (QCF) : compléter le QCF avec votre client. Le document « synthèse épargne - conseil de la banque » inclut le test d'adéquation, les instruments financiers proposés au client, ainsi que l'acceptation (ou non) du client (avec mise en garde si le choix du client n'est pas adapté). Le QCF doit être signé par le client.

Notamment, avant de proposer le produit financier au client, le conseiller devra s'enquérir de la capacité du client à subir des pertes, de la connaissance et de l'expérience financière de son client, de ses objectifs et de ses besoins, de son appétence au risque, de son horizon de placement et de sa situation patrimoniale.

Il devra également informer son client des risques associés au produit, en particulier le risque de perte en capital et le risque de liquidité. Le conseiller devra fournir au client les informations précontractuelles sur les caractéristiques des produits à souscrire ainsi que sur les coûts et charges associés (document KID/DIC).

La SCPI étant un placement avec une durée de conservation recommandée de 10 ans, il n'est pas recommandé de proposer ce produit à des clients âgés de 80 ans et plus (sauf en cas de présence d'un héritier lors de l'entretien client, avec une traçabilité de sa présence). Auquel cas, la fiche dédiée aux personnes âgées de 80 ans et plus adaptée à la SCPI devra être renseignée.



En cas de souscriptions à crédit *Processus Distributeur*

L'enveloppe et la durée limitée de l'augmentation de capital de Fructipierre nécessite une attention particulière pour la souscription à crédit.

Pour une souscription à crédit :

- Le recours à l'emprunt doit toutefois faire l'objet d'une analyse de la situation personnelle et du projet du souscripteur,
- La baisse de la valeur des parts ou du revenu perçu ne décharge pas le souscripteur de l'obligation de remboursement de l'emprunt souscrit et des intérêts afférents,
- En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, l'établissement prêteur pourrait demander la vente de ces parts, ce qui pourrait entraîner une perte de capital et de la déductibilité des intérêts de l'emprunt au titre des exercices antérieurs,
- En cas de vente des parts de la SCPI à un prix décoté, l'associé devra compenser la différence existant entre le capital restant dû et le montant issu de la vente de ses parts.

Il est rappelé que le marché immobilier peut évoluer à la hausse comme à la baisse sur la période d'investissement.

Les informations clés de l'augmentation de capital

Du 1^{er} Octobre 2020 au 31 Décembre 2021⁽¹⁾

⁽¹⁾ Sauf clôture anticipée en cas de souscription intégrale avant cette date

606 €
frais inclus

Prix souscription



80 M€

Montant de
l'augmentation de capital

15
parts

Minimum de
souscription



soit 9 090 €

9,03 %
TTC



Commission de
souscription

→ Frais détaillés en slide 9
et 10

**Entrée en
jouissance**

**1^{er} jour
du 3^{ème} mois**



À compter de la fin du mois de
souscription (dossier conforme
et validé AEW Ciloger)

Exemple pour des parts souscrites
en Octobre 2020 : jouissance au 1^{er}
janvier 2021

Le marché secondaire reste ouvert durant l'augmentation de capital.

Retrouvez plus d'informations sur le site internet <https://www.aewciloger.com/nos-produits/scpi-dimmobilier-dentreprise/fructipierre>

Les frais de souscription

Augmentation
de capital

9,03 % TTC du produit de chaque souscription
(prime d'émission incluse)
Dont 4,15 % rétrocédés au distributeur

Marché
secondaire

- **4 % TTC de la somme revenant au cédant**
Avec intervention de la société de gestion
Dont 3,27 % rétrocédés au distributeur
- ou
- **180 € TTC au 1^{er} janvier 2020**
Sans intervention de la société de gestion
ou intervenant par voie de succession ou donation

Auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement

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, à l'article 16 des statuts et sur le Document d'Informations Clés (DIC) reprenant le détail des frais. Vous retrouverez un extrait du DIC en fin de présentation.

Les frais supportés par la SCPI

Commission de gestion annuelle

9 % HT (soit 10,80 % TTC)

du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales), dont 0,836 % 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.

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 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.

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, à l'article 16 des statuts et sur le Document d'Informations Clés (DIC) reprenant le détail des frais. Vous retrouverez un extrait du DIC en fin de présentation.

Documents à remettre obligatoirement aux Clients :

- Bulletin de souscription,
- Rapport annuel,
- Bulletin trimestriel d'information,
- Note d'information et statuts,
- Documents d'Informations Clés (DIC),
- Notice RGPD

Focus : comment souscrire ?



NOUS FAIRE PARVENIR PAR MAIL :

back-office-aewciloger@eu.aew.com

- ≡ **Le dossier de souscription complet doit être envoyé par mail :** bulletin de souscription Caisse d'Epargne revêtu des signatures requises, ainsi que toutes les pièces justificatives,
- ≡ **Copie recto/verso** d'une pièce d'identité en cours de validité,
- ≡ **IBAN** pour le versement des revenus,
- ≡ **Les fonds** : virement + copie du virement,
- ≡ **Si achat à crédit** : copie de l'offre de crédit définitive acceptée et signée par les parties,
- ≡ **Toutes les pièces justificatives** : voir Bulletin de souscription

Evitez les dossiers non conformes !

- ✓ Dans le cadre Profession, ne pas omettre de compléter la profession exacte
- ✓ Cocher le lieu de résidence fiscale
- ✓ Bien noter le n° de matricule client à 7 chiffres en page 2 du bulletin de souscription

Vos interlocuteurs développement



Nadya SOLTANI
Région Île-de-France
Téléphone : 07 85 56 70 82
E-mail : nadya.soltani@eu.aew.com



Franck PEULT
Région Ouest
Téléphone : 06 11 90 49 11
E-mail : franck.peault@eu.aew.com



Carole FONT
Région Sud-Ouest
Téléphone : 06 79 63 57 46
E-mail : carole.font@eu.aew.com

Christophe GRESSIER
Région Nord-Est
Téléphone : 06 22 65 35 06
E-mail : christophe.gressier@eu.aew.com



Julie SOULIÉ
Région Sud-Est
Téléphone : 06 79 19 10 61
E-mail : julie.soulie@eu.aew.com





Mentions légales

SCPI Fructipierre

Société Civile de Placement Immobilier au capital social de 368 337 140 €

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris // RCS PARIS 340 846 955

Société régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, L.231-8 et suivants du Code de commerce, les articles L.214-86 et suivants, et D.214-32 à D.214-32-8, R.214-130 à R.214-60 du Code monétaire et financier, et les articles 422-189 à 422-236 du RG AMF

Note d'information visée par l'AMF portant le visa S.C.P.I. n° 20-16 en date du 11 septembre 2020

Notice prévue à l'article 422-196 du RG AMF publiée au BALO du 23 juillet 2018 sous le numéro 88

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

Téléphone : 01 78 40 33 03

www.aewciloger.com

service-clients@eu.aew.com



Avertissements

Ce document a été réalisé uniquement à titre d'information et ne constitue donc pas une incitation à investir, ni une offre d'achat ou de vente de titres ou parts, ni un document contractuel. Les informations contenues dans ce document peuvent être modifiées à tout moment par la société de gestion et sans préavis.

Les performances citées ont trait aux années écoulées. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Le contenu de ce document est issu de sources considérées comme fiables par AEW Ciloger. Néanmoins, AEW Ciloger ne saurait garantir la parfaite fiabilité, exhaustivité et exactitude des informations provenant de sources extérieures et figurant dans ce document.

Tout droit de traduction, d'adaptation et de reproduction partielle ou totale de ce document, par tout procédé, pour tous pays est interdit sans le consentement de AEW Ciloger.

Les performances passées ne préjugent en rien des résultats futurs. Les informations figurant dans ce document ne sont données qu'à titre indicatif.

AEW Ciloger ne saurait être tenue pour responsable d'erreurs ou omissions qui pourraient subsister.

Les informations relatives aux fonds d'investissements mentionnés ne se substituent pas à celles mentionnées dans la documentation légale telle que la note d'information, les statuts, le dernier rapport annuel, le document d'informations clés et le bulletin d'information disponibles sans frais auprès de la société de gestion et sur www.aewciloger.com. Ces documents doivent être remis au client préalablement à la souscription. L'ensemble des risques (risque immobilier, risque lié à la liquidité, risque lié au crédit, risque de perte en capital...) et des frais relatifs à l'investissement dans les véhicules d'épargne cités, sont décrits dans leur note d'information.

Les produits financiers présentés dans ce document présentent des risques généraux, des risques liés à l'immobilier, des risques d'illiquidité, des risques liés au crédit et des risques de perte en capital. Ce document est à usage exclusif des réseaux de distribution de la société AEW Ciloger.