

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

# FRUCTIPIERRE

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE

## SOCIETE DE GESTION



Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros  
Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS  
329 255 046 RCS PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

### **Président**

Monsieur Robert WILKINSON

### **Directeurs Généraux Délégués**

Madame Isabelle ROSSIGNOL  
Monsieur Raphaël BRAULT

## SCPI FRUCTIPIERRE

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

**Président :** Monsieur Paul-Louis NETTER

**Vice-présidents :** Madame Laurence MASSON

Monsieur Patrick JEAN

### **Membres du conseil :**

Monsieur Laurent COCHET

Monsieur Jérôme JUDLIN

Monsieur Alain MOLO

Monsieur Bruno NEREGOWSKI

Monsieur Alain POUCH

Monsieur Jean-Pierre PROCUREUR

SCI AAZ, représentée par Madame Marie-Dominique BLANC-BERT

APPSCPI, représentée par Madame Hélène KARSENTY

BPCE VIE, représentée par Mme Thu Huyen NGUYEN THI

CASDEN BANQUE POPULAIRE, représentée par Monsieur Frédéric GASSER

SCI FRUCTIDOR, représentée par Monsieur Patrick FEGER

SCI GAIA, représentée par M. André PERON

INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUES POPULAIRES, représentée par Monsieur Didier SAMPIC

La MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE (MGEN), représentée par Monsieur Philippe DJOURACHKOVITCH

UNION MUTUALISTE RETRAITE (UMR), représentée par Monsieur David MALLARD

### **COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Titulaire : KPMG SA, représentée par Monsieur Pascal LAGAND

Suppléant : SALUSTRO REYDEL, représentée par Madame Isabelle GOALEC

### **EXPERT EXTERNE EN EVALUATION IMMOBILIERE**

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

### **DEPOSITAIRE**

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

# FRUCTIPIERRE

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE



RAPPORT ANNUEL **2019**

## SOMMAIRE

### RAPPORT DE GESTION

- 2 Editorial
- 6 Les données essentielles
- 7 Le patrimoine immobilier
- 16 Les résultats et la distribution
- 18 Le marché des parts

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

- 20 Les comptes
- 24 L'annexe aux comptes annuels

### LES AUTRES INFORMATIONS

- 35 L'évolution par part des résultats financiers
- 36 Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM

### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTROLE INTERNE D'AEW CILOGER

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

- 41 Le rapport sur les comptes annuels
- 43 Le rapport spécial sur les conventions réglementées

### L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 27 JUILLET 2020

- 45 Ordre du jour
- 45 Les résolutions

# EDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

**Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTUPIERRE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2019.**

■ En 2019, les investissements en immobilier d'entreprise hexagonaux ont légèrement dépassé 35 Mds€, soit une hausse de 9% par rapport à 2018.

Le marché français a continué d'attirer les investisseurs en immobilier, notamment étrangers (44% des volumes), en offrant une prime de risque attractive entre rendements immobiliers et rendements obligataires.

Dans un contexte international relativement incertain (négociations du Brexit, tensions commerciales), les investisseurs ont privilégié les marchés avec une conjoncture économique et locative favorable tels que la France. Le Grand Paris est ainsi ressorti comme le marché en Europe ayant attiré le plus d'investissements en immobilier en 2019 avec 26,6 Mds€ investis, soit 75% de l'activité en France.

L'année 2019 a été marquée par les grandes transactions de plus de 200 M€ (44% des engagements contre 39% en 2018) tandis que les opérations de moins de 100 M€ ont connu une légère baisse en 2019.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs majoritaire avec plus de 69% des volumes investis, la moyenne décennale étant de 60%.

En matière de commerces, les investisseurs sont restés sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés, tels que les commerces de pied d'immeuble très bien situés, notamment les artères où sont concentrées les enseignes du luxe. Le marché des commerces, boudé par de nombreux investisseurs spécialisés, a réservé de belles opportunités à condition d'être sélectif.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019, les taux de rendement immobiliers des bureaux sont restés à un niveau très bas : Paris (quartier central des affaires), entre 2,85% et 4% ; La Défense, entre 4,15% et 5,5% ; 1<sup>ère</sup> couronne, entre 3,9% et 8,5% ; 2<sup>ème</sup> couronne, entre 5% et 11% ; régions, entre 3,7% et 7,5%.

Il en est de même pour les taux de rendement des emplacements commerciaux : de 2,75% à 5,50% pour les emplacements pieds d'immeubles, et de 3,85% à 6,85% pour les centres commerciaux. Les retail-parks (parcs d'activités commerciales), qui ont attiré les enseignes grâce à des niveaux de charges contenus, ont pu constituer des cibles

d'investissement alternatives sur la base de rendements compris entre 4,75% et 7%.

■ La demande placée de bureaux en Ile-de-France (surfaces commercialisées aux utilisateurs) a totalisé 2,3 millions de m<sup>2</sup> en 2019, soit un volume en baisse de 10% par rapport au niveau exceptionnel enregistré en 2018 mais qui reste en phase avec la moyenne annuelle décennale. Le niveau d'activité s'est amélioré de trimestre en trimestre, avec un 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 actif, les transactions supérieures à 30 000 m<sup>2</sup> ayant dynamisé le marché.

Une baisse de la demande placée est observable dans Paris intra-muros, due au manque d'offre, avec un taux de vacance très bas notamment dans le Quartier Central des Affaires (1,3%). En Ile-de-France, le taux de vacance du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019 s'établit à 4,7%.

1,8 millions de m<sup>2</sup> de bureaux sont actuellement en chantier en Ile-de-France. L'offre future est essentiellement concentrée à La Défense, en Péri-Défense et en Première Couronne Nord.

Les valeurs locatives prime sont demeurées stables dans les marchés de bureaux en Ile-de-France, à l'exception du nord de Paris où les valeurs locatives atteignent 600 €/m<sup>2</sup>/an. Dans le QCA parisien, les valeurs locatives prime atteignent 880 €/m<sup>2</sup>/an.

Les mesures d'accompagnement en Ile-de-France ont atteint désormais près de 21% en moyenne, en accentuant leur polarisation : elles ont en effet baissé de 12% à 9,2% dans Paris Centre Ouest mais ont augmenté de 24,9% à 25,2% à La Défense.

En région, Lyon et Lille sont ressorties comme les marchés de bureaux les plus dynamiques, tant à la commercialisation qu'à l'investissement. A Lyon, 439 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placées en 2019 et 1,1 Md€ investis en bureaux. A Lille, la demande placée atteint 264 000 m<sup>2</sup> et 318 M€ ont été investis.

Dans un contexte de demande active, le taux de vacance régional s'est établi en moyenne à 5%, illustrant la baisse de l'offre immédiate.

Le loyer prime s'est affiché à 325 €/m<sup>2</sup> à Lyon. Il a oscillé entre 210 et 300 €/m<sup>2</sup> dans les autres marchés.

■ La confiance des ménages a baissé en fin d'année 2019 après plus d'un an de hausse, notamment en raison du mouvement social commencé le 5 décembre. Les ventes du commerce de détail ont néanmoins augmenté de 2,6% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2019.

## La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17% par rapport au 31 décembre 2018.

Le marché des commerces de pieds d'immeuble est demeuré très polarisé. La demande des enseignes pour des emplacements sur les artères n°1 est restée très importante, ce qui a maintenu les valeurs locatives prime à des niveaux élevés, notamment sur les artères du luxe. Certaines artères moins prisées ont toutefois souffert d'une moindre demande de la part d'enseignes massmarket, notamment dans la mode.

Les centres commerciaux ont vu leur fréquentation augmenter en 2019 (+0,3%), après quatre ans de baisse. Du fait de la force de leur attractivité (taille critique et merchandising), les centres commerciaux supra régionaux ont bien résisté à la problématique de suroffre, contrairement aux pôles secondaires moins dominants. Ces derniers se sont révélés plus vulnérables aux fluctuations de chiffres d'affaires, effet ressenti lors des renouvellements où les valeurs locatives ont peiné à s'aligner sur les niveaux précédents.

Les créations de nouvelles surfaces de centres commerciaux ont été très limitées en 2019, les développements de nouvelles surfaces étant essentiellement des extensions de centres existants ainsi que des restructurations.

Les retail-parks ont bénéficié d'une forte attractivité grâce à des niveaux de charges contenus. Les valeurs locatives en retail parks sont comprises entre 160 € et 220 €/m<sup>2</sup>/an en Ile-de-France et entre 130 € et 180€/m<sup>2</sup>/an en régions.

■ Dans un contexte de taux bas, l'attractivité des SCPI a persisté en 2019, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. En effet, avec un total de collecte nette de 8,6 Mds€, les SCPI ont établi un nouveau record historique depuis leur création il y a une quarantaine d'année. La collecte a augmenté de 68% par rapport à 2018, qui avait été une année de pause, et de 36% par rapport à 2017, année du précédent record (6,3 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 4,4 Mds€, ont à nouveau largement dominé la collecte (51% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 2,3 Md€ (26%), les SCPI spécialisées pour 1,2 Md€ (14%), et les SCPI de commerces pour 578 M€ (7%).

Pour ces dernières l'augmentation a été particulièrement sensible puisqu'en 2018 elles représentaient 173 M€ (+235%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel ont représenté une collecte de 135 M€ (133 M€ en 2018).

Avec un total de 1 Md€ échangé sur l'immobilier d'entreprise, le marché secondaire a connu une inflexion de -8% par rapport à 2018.

Le taux de rotation annuel des parts est resté modéré, à 1,53% des parts. Aucune tension n'est notable sur la liquidité du marché secondaire, le cumul des parts en attente de cessions et de retrait se limitant à 0,21% de la capitalisation.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2019 atteint 65,1 Mds€, en augmentation de 17% par rapport au 31 décembre 2018.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,8 Mds€ en 2019 après 2,1 Mds€ en 2018 (+30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 18,6 Mds€ (+23%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) avoisine 84 Mds€.

Côté investissements, les SCPI ont également réalisé une année record avec 9,2 Mds€ d'acquisitions, dont 28% à l'étranger (la moitié en Allemagne et le quart au Bénélux), soit un peu plus que dans les régions françaises (24%). L'Ile-de-France est restée la zone privilégiée et a concentré 48% des acquisitions. En typologie, la part des bureaux a représenté 63%, devant les commerces (12%), les centres de santé et résidences services (10%), la logistique et locaux d'activité (6%) et les autres actifs.

Les arbitrages ont représenté 1,7 Md€, le double de l'année précédente, et ont principalement concerné des bureaux en Ile-de-France hors Paris.

■ Les points marquants concernant FRUCTIPIERRE sont les suivants :

- La 25<sup>ème</sup> augmentation de capital ouverte le 30 juillet 2018, a été clôturée, comme prévu initialement, le 31 janvier 2019. 73 469 parts représentant un montant total de près de 40 M€ ont été souscrites dans le cadre de cette augmentation de capital.

Au cours des cinq derniers exercices, les capitaux collectés ont progressé de 35%, permettant l'acquisition d'actifs immobiliers qui ont renforcés la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

- Les recherches d'opportunités menées tout au long de l'année ont abouti à la réalisation de deux investissements qualitatifs pour un montant total de 78 M€ actes en mains. Ces acquisitions, de nature à améliorer le positionnement de votre patrimoine immobilier dans des actifs récents, ont été réalisées de manière directe :

- 24% de l'immeuble GAIA à Massy (91) pour un montant de 38,6 M€. L'investissement, d'un montant global de 161 M€, a été réalisé en indivision avec trois autres SCPI gérées par AEW Ciloger et à la stratégie d'investissement similaire. 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 et est labellisé HQE Exploitation.

- un immeuble d'environ 2 300 m<sup>2</sup> de bureaux, en VEFA, sis au 64, rue Parmentier dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement parisien, pour un montant de 39,4 M€. Il s'agit d'un immeuble d'angle de 1887, en cours de restructuration et qui répondra aux derniers standards énergétiques internationaux, avec une livraison prévue au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021. L'actif est pré-loué à 100% à IWG, pionnier des centres d'affaires, pour une durée de 9 ans ferme qui prendra effet à la livraison de l'immeuble. Parallèlement, les arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été poursuivis avec les cessions de deux actifs pour un montant de 51,40 M€. Ces cessions ont dégagé une plus-value globale de 5,5 M€ (+13% par rapport aux prix de revient).

Compte tenu de toutes ces opérations, FRUCTIPIERRE présente en fin d'exercice un surinvestissement proche de 41 M€.

## Le patrimoine de FRUCTIPIERRE est réparti sur 63 sites pour une superficie avoisinant 152 000 m<sup>2</sup> et une valeur véonale (valeur d'expertise hors droits) de 1 016 M€

- Le patrimoine de FRUCTIPIERRE est réparti sur 63 sites pour une superficie avoisinant 152 000 m<sup>2</sup>. D'une valeur vénale (valeur d'expertise hors droits) de 1 016 M€, il est localisé à 60% à Paris, 32% en région parisienne et 8% en province.

- La valeur vénale (expertises) du patrimoine a fortement progressé de 9,63% à périmètre constant. Elle est supérieure de 43% à son prix de revient. A cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

- En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier progresse à 84,89% contre 84,15% l'année précédente.

- Le montant distribué en 2019 s'élève à 23,00 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 5,00 € sur la réserve de plus-values. Les réserves (report à nouveau) ont pu être parallèlement consolidées. Elles s'établissent en fin d'exercice à 8,85 € par part et représentent près de 6 mois de distribution courante.

- Le volume de parts échangées sur le marché secondaire organisé est en diminution de 2% par rapport à 2018. Lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 535,00 €, en augmentation de 8% par rapport à décembre 2018, soit un prix acquéreur de 583,15 €. Représentatif de la bonne liquidité du marché secondaire, le nombre de parts en vente à la clôture de l'exercice est de 0,01% des parts en circulation.

- Dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution 2019 de FRUCTIPIERRE s'établit à 4,25%. Ainsi, la « prime de risque » de FRUCTIPIERRE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine son taux de distribution, le taux de l'OAT 10 ans étant actuellement proche de zéro.
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de FRUCTIPIERRE, s'établissent à 7,47% sur dix ans et 8,84% sur quinze ans, également notables par rapport aux autres typologies courantes de placements (Actions françaises, Foncières cotées, SCPI bureaux, Obligations, Or et Livret A). Sur 10 ans, seules les Foncières cotées et les Actions françaises affichent une performance supérieure, avec une volatilité beaucoup plus élevée, et sur 15 ans FRUCTIPIERRE n'est dépassée que par les Foncières cotées et l'Or.

Par ailleurs, il vous est proposé, **dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire**, d'apporter une modification aux statuts, liée aux conséquences de la transposition en droit français d'une décision européenne.

La Loi de finances pour 2020 amène AEW Ciloger à souhaiter opter pour un assujettissement à la TVA.

Cela induit une augmentation de la commission de souscription (pour les nouveaux associés) qui passera à 9,04% TTC contre 7,779% auparavant. Cette augmentation sera sans impact sur le prix de souscription, et compte tenu de la possibilité de récupération de TVA, sans impact sur la somme à investir de chaque nouvelle souscription de parts.

Cette option à TVA sera également sans impact sur la commission de gestion à la charge de la SCPI, qui demeure à 9% HT, soit 10,80% TTC.

### **Enfin, il est impossible d'ignorer la crise sanitaire liée au virus COVID-19 qui constitue un évènement majeur intervenu après la clôture des comptes de l'exercice 2019.**

Des mesures de confinement ont été mises en place dans de nombreux pays, et notamment en France en mars 2020, afin de limiter la propagation du virus. Si cette crise n'affecte pas les comptes et l'exploitation de l'exercice 2019 de votre SCPI, ses effets sur les comptes 2020 sont encore incertains et difficilement quantifiables au moment de la rédaction du présent éditorial.

Toutefois, le ralentissement économique engendré par cette crise sanitaire va probablement provoquer une baisse sensible des chiffres d'affaires de certains locataires de votre SCPI, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer.

Ainsi, dans la continuité des mesures de soutien mises en place par le gouvernement, la Société de gestion pourra être amenée à proposer des modalités d'étalement des loyers, voire, au cas par cas, d'autres mesures d'accompagnement.

Ces aménagements, ainsi que les éventuelles cessations de paiements, pourraient conduire la Société de gestion à distribuer des revenus moins importants que prévus en 2020, et la mise en paiement des acomptes trimestriels aux associés est susceptible d'être légèrement décalée par rapport aux dates habituelles.

### **Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué d'AEW Ciloger

# LES DONNÉES ESSENTIELLES

au 31 décembre 2019

## CHIFFRES CLÉS

Année de création <b>1974</b>	Nombre d'associés <b>12 026</b>	Capitaux propres <b>682 621 017 €</b>	Parts en attente de vente <b>0,01% des parts</b>
Capital ouvert depuis juillet 2018	Nombre de parts <b>1 786 665</b>	Capitaux collectés <b>697 479 163 €</b>	Marché secondaire organisé réalisé sur l'année <b>24 663 parts</b> pour <b>13 312 420 €</b>
Terme statutaire <b>2086</b>	Capital social <b>384 132 975 €</b>	Dernier prix d'exécution (net vendeur) <b>535,00 €</b>	Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais <b>1 041 893 695 €</b>

## PATRIMOINE

Nombre d'immeubles <b>63</b>	Nombre de baux <b>254</b>	Surface (hors VEFA en cours de construction) <b>150 025 m<sup>2</sup></b>
Taux moyen annuel d'occupation financier <b>84,89%</b>	Taux d'occupation financier 4 <sup>ème</sup> trimestre 2019 <b>89,31%</b>	Taux moyen annuel d'occupation physique <b>90,10%</b>
		Taux d'occupation physique au 31/12/19 <b>93,11%</b>

## INDICE DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité interne			
5 ans (2014-2019)	10 ans (2009-2019)	15 ans (2004-2019)	20 ans (1999-2019)
<b>5,66%</b>	<b>7,47%</b>	<b>8,84%</b>	<b>10,84%</b>

Taux de distribution/  
valeur de marché 2019  
**4,25%**

Moyenne nationale 2019  
SCPI dominante Bureaux 4,28%

Moyenne nationale 2019  
SCPI Immobilier d'entreprise 4,40%

Variation du prix  
acquéreur moyen 2019  
**-0,49%**

Moyenne nationale 2019  
SCPI dominante Bureaux 1,43%

Moyenne nationale 2019  
SCPI Immobilier d'entreprise 1,20%

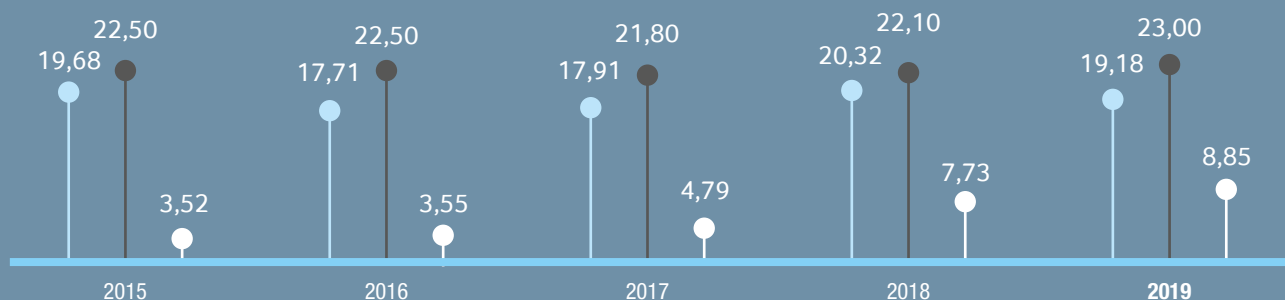
## COMPTE DE RÉSULTAT

<b>Produits de l'activité immobilière en 2019</b>	<b>56 335 157 €</b>
dont loyers :	40 839 490 €
dont produits des participations contrôlées :	1 011 849 €
<b>Résultat de l'exercice</b> (calculé sur un nombre de parts corrigé)	<b>33 944 149 €</b> soit 19,18 € par part
<b>Revenu distribué</b> (pour une part en jouissance au 1 <sup>er</sup> janvier 2019)	<b>31 852 449 €</b> soit 18,00 € par part
<b>Plus-value sur cession d'immeubles distribuée</b>	<b>8 933 325 €</b> soit 5,00 € par part

## VALEURS SIGNIFICATIVES

En euros	Global	Par part	Variation 2019/2018
<b>Valeur comptable</b>	682 621 017	382,06	-0,66%
<b>Valeur vénale / expertise</b>	1 016 029 632	568,67	7,95%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>992 102 795</b>	<b>555,28</b>	<b>7,33%</b>
<b>Valeur de reconstitution</b>	1 151 905 707	644,72	7,21%

## RÉSULTAT, REVENU ET PLUS-VALUE DISTRIBUÉS, REPORT À NOUVEAU (PAR PART) EN EUROS DEPUIS 5 ANS



Le report à nouveau de l'exercice 2017 a été abondé de 0,17 € par part en raison d'un changement comptable dans la méthode de provisionnement des gros travaux.

■ Résultat  
■ Distribution  
■ Report à nouveau



# LA PATRIMOINE IMMOBILIER

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

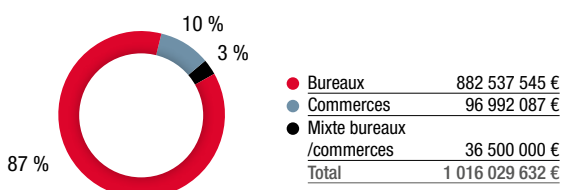
Le patrimoine de FRUCTIPIERRE se compose au 31 décembre 2019 de 63 immeubles pour une superficie de 150 025 m<sup>2</sup> (152 325 m<sup>2</sup> en intégrant la VEFA en cours de construction) localisés en valeur vénale à 60% à Paris, 32% en région parisienne, et 8% en province.

Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 87%, de murs de commerces à hauteur de 10% et d'immeubles mixtes (bureaux/commerces) à hauteur de 3%.

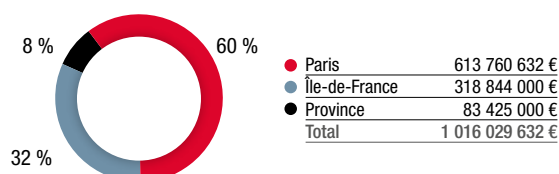
Toujours en valeur vénale, FRUCTIPIERRE détient des immeubles en direct (97%) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 3%).

### Répartition du patrimoine

Economique en % de la valeur vénale



Géographique en % de la valeur vénale



## L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements droits inclus réalisés durant les cinq derniers exercices sont les suivants.

### Arbitrages et investissements sur 5 ans (en M€)

	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12
2015	-	63,35	85,68
2016	21,71	98,66	39,22
2017	15,19	31,80	-40,67
2018	18,09	26,29	-31,56
2019	51,40	78,00	-40,89
<b>Total</b>	<b>106,39</b>	<b>298,10</b>	

### ■ LES CESSIONS

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2019.

Ils concernent des actifs non stratégiques du fait notamment de leur localisation, de leur taille unitaire faible, de la détention en copropriété ou nécessitant d'importants travaux sans potentiel de loyers supplémentaires. Les entreprises bénéficiant de conditions de financement attractives la vente de locaux vacants à des utilisateurs est également privilégiée pour optimiser les prix de cession.

En tout état de cause, cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit être pragmatique et s'adapter au marché.

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis de maintenir cette politique durant l'exercice, et de finaliser la cession de deux actifs non stratégiques, pour un prix de vente total de 51,40 M€, égal à leurs dernières valeurs d'expertise au 31 décembre 2018.

• **Boulogne-Billancourt (92) : 7, place René Clair**

Il s'agit de locaux à usage de bureaux de 4 734 m<sup>2</sup>, acquis en 2011.

L'acte de vente a été signé le 20 février 2019, pour un prix net vendeur de 34 000 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 5 319 700 €, soit +19% par rapport au prix de revient comptable (27 300 000€), après imputation d'une commission d'arbitrage de 850 000 €.

• **Courbevoie (92) : 47/49 rue des Fauvelles**

Il s'agit de locaux à usage de bureaux de 5 513 m<sup>2</sup>, acquis en 2012, en indivision avec une autre SCPI gérée par AEW Ciloger. L'acte de vente a été signé le 30 septembre 2019, pour un prix net vendeur de 17 400 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 216 000 €, soit +1% par rapport au prix de revient comptable (16 575 000 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 435 000 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 5 535 700 € par rapport au prix de revient (+13%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 1 285 000 €.

Au 31 décembre 2019, compte tenu de ces cessions, de la sortie des immobilisations de certains composants liés à la restructuration de l'immeuble sis rue Beaubourg, et de la distribution de plus-value opérée durant l'exercice, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 17 888 650 €, soit 10,01 € par part.

■ **INVESTISSEMENTS**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, FRUCTIPIERRE présentait un surinvestissement de 31 558 777 €.

La stratégie d'investissement de la SCPI FRUCTIPIERRE vise à acquérir majoritairement des immeubles de bureaux, avec une diversification en locaux commerciaux, en locaux d'activités, et à titre accessoire en locaux à usage d'habitation. Ces actifs ont vocation à être situés principalement à Paris et en proche périphérie.

La société de gestion a poursuivi la recherche de biens en adéquation avec la stratégie de FRUCTIPIERRE, de nature à renouveler le patrimoine de la SCPI sur des emplacements à potentiel avec des locataires à la signature confirmée.

Il faut par ailleurs noter que FRUCTIPIERRE a la possibilité de détenir des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé, et donc d'acquérir indirectement un patrimoine immobilier locatif représenté par :

- des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par FRUCTIPIERRE dans la limite de 17% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier ;
- des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées par FRUCTIPIERRE dans la limite de 3% de la valeur vénale de son patrimoine immobilier ;

Dans un contexte de compétition forte entre les acteurs du marché de l'investissement hexagonal et de relative pénurie de produits, ces facultés ouvrent à FRUCTIPIERRE la possibilité de profiter d'opportunités, sans remettre en cause la rigueur avec lequel les investissements sont sélectionnés pour son compte.

A ce sujet, AEW Ciloger, en tant que société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales et sociales revêtent une importance primordiale. AEW Ciloger a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations-Unies (PRI).

Les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec les arbitrages et le recours éventuel à la facilité de caisse ou le crédit revolving mis en place en 2015, ont abouti à la réalisation de deux acquisitions pour un montant global de 78,00 M€ actes en mains.

• **Massy (91) : 1, rue Victor Basch - Immeuble Gaïa**



Le 12 juillet 2019, FRUCTIPIERRE a acquis 24% de l'immeuble GAÏA à Massy pour un montant de 38,6 M€. L'investissement, d'un montant global de 161 M€, a été réalisé en indivision avec trois autres SCPI gérées par AEW Ciloger et à la stratégie d'investissement similaire.

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 notamment à Paris grâce aux RER B et C, et d'une gare TGV. Elle bénéficiera par ailleurs des aménagements du Grand Paris avec la ligne de métro 18, connectant la ville à Orly et au plateau de Saclay.

L'immeuble GAÏA, 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 de 330 places, nombreuses terrasses accessibles, 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.

• PARIS (75011) : 64, rue Parmentier – VEFA



Le 27 décembre 2019, FRUCTIPIERRE a acquis un immeuble de bureaux sis au 64, rue Parmentier dans le 11<sup>ème</sup> arrondissement parisien, pour un montant de 39,4 M€.

Il bénéficie d'une localisation stratégique dans un secteur plébiscité par les acteurs de la nouvelle économie, idéalement situé entre République et Bastille, et desservi par quatre lignes de métro.

Il s'agit d'un immeuble d'angle de 1887, ancien Hôtel des Petits Frères des Pauvres, en cours de restructuration avec une livraison prévue au 3<sup>ème</sup> trimestre 2021.

Il correspondra aux derniers standards internationaux (Certification BREEAM niveau Good à minima, HQE Renovation et Effinergie visés). Il disposera d'une surface utile d'environ 2 300 m<sup>2</sup> de bureaux. L'actif est pré-loué à 100% à IWG, pionnier des centres d'affaires, pour une durée de 9 ans ferme qui prendra effet à la livraison de l'immeuble.

## L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2018	Durant l'année 2019	Total au 31/12/2019
<b>FONDS COLLECTES</b>	<b>661 354 673</b>	<b>6 239 680</b>	<b>667 594 353</b>
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	23 352 735	- 5 464 085	17 888 650
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 41 128 318	- 470 274	- 41 598 593
- Achat d'immeubles	- 690 231 149	- 53 220 481	- 743 451 630
- Titres de participation contrôlées	- 29 557 908	116	- 29 557 792
+ Vente d'immeubles	19 209 100	46 107 997	65 317 098
- Frais d'acquisition	- 33 063 216	- 2 524 002	- 35 587 218
- Divers <sup>(1)</sup>	58 505 307	-	58 505 307
<b>= SOMMES RESTANT A INVESTIR</b>	<b>- 31 558 777</b>	<b>- 9 331 048</b>	<b>- 40 889 825</b>

(1) amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

Compte tenu des arbitrages et des investissements réalisés en 2019, ainsi que de l'augmentation de capital, FRUCTIPIERRE est en fin d'exercice en situation de surinvestissement pour 40 889 825 €.

Si l'on intègre les sommes restant à verser sur l'acquisition en VEFA, qui seront décaissées au fur et à mesure de l'avancement des constructions, le surinvestissement serait de l'ordre de 69 M€.

Un financement bancaire a été souscrit en 2015 auprès de la Banque Palatine et de LCL. Cet emprunt, d'une durée de 7 ans, est un crédit revolving d'un montant de 50 M€. Les tirages peuvent être d'une durée variable de 1 à 12 mois et le taux d'intérêt est l'Euribor en fonction de la durée du tirage. La marge est de 1,50 % et la commission de non-utilisation est de 40 % de cette marge.

Un cap de couverture au taux de 1 % a été conclu pour une durée de 7 ans et couvre 70 % de l'emprunt. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt.

En plus de cet emprunt, la Banque Palatine a accordé une facilité de caisse de 20 M€ au taux Euribor 3 mois plus une marge de 1%.

Le LTV bancaire est de 25 % de la valeur d'expertise des immeubles et statutairement, l'emprunt ne peut excéder 25 % du capital social, soit 96 M€ au 31 décembre 2019. De plus, l'ICR doit être supérieur à 300 %. Les prêteurs bénéficient d'une promesse d'hypothèque sur 5 immeubles.

Au 31 décembre 2019, le montant tiré sur le crédit revolving est de 20 M€, inchangé par rapport à la clôture de l'exercice 2018.

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 210 000 €. Le montant de la commission de non utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 394 595 €.

## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'assemblée générale du 21 juin 2019, a procédé à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier détenu en direct par la SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). Ce calcul repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par FRUCTIPIERRE.
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct, et de l'Actif Net Réévalué des sociétés contrôlées, il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait FRUCTIPIERRE de la vente de la totalité des actifs;
- **la valeur de reconstitution** qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

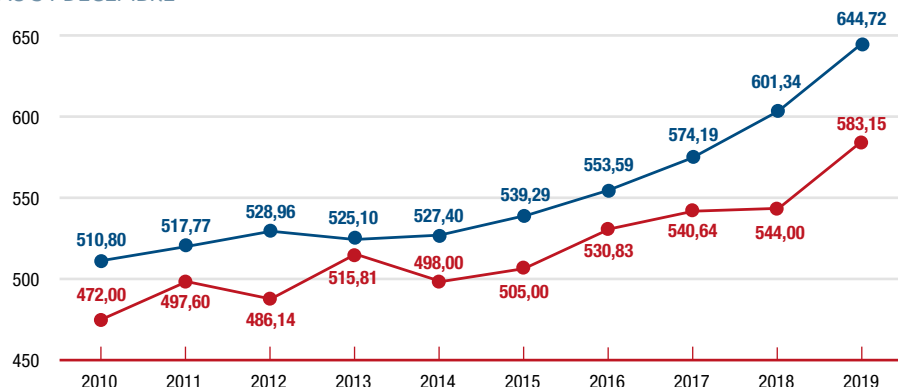
COUT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	678 134 532
COUT HISTORIQUE DES PARTS DE SOCIETES CONTROLEES	29 557 792
VALEUR COMPTABLE NETTE	707 692 325
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VENALE HORS DROITS)	1 016 029 632

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	678 134 532		
- Provisions pour gros entretien	- 1 144 471		
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	29 557 792		
- Autres éléments d'actifs	- 23 926 836	- 23 926 836	- 23 926 836
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		1 016 029 632	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			1 089 105 563
- Commission de souscription théorique			86 726 981
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>682 621 017</b>	<b>992 102 795</b>	<b>1 151 905 707</b>
NOMBRE DE PARTS	1 786 665	1 786 665	1 786 665
<b>TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART</b>	<b>382,06</b>	<b>555,28</b>	<b>644,72</b>

La valeur de réalisation s'établit à 555,28 € par part, supérieure de 4% au dernier prix d'exécution de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (535,00 €).

La valeur de reconstitution s'établit à 644,72 € par part, supérieure de 11% au dernier prix acquéreur de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (583,15 €).

### ■ ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX ACQUÉREUR PAR PART SUR 10 ANS AU 31 DÉCEMBRE



La société de gestion a sélectionné Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

## ETAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

	Prix de revient au 31/12/2019 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Ecart Expertise/ prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2019 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2018 en euros	Variation hors droits 2019/2018 en %
Bureaux	618 354 445	905 429 000	46,43	970 998 725	838 310 000	8,01
Commerces	48 748 088	68 015 000	39,52	73 116 125	66 430 000	2,39
Immobilisations en cours	11 032 000	11 032 000	0,00	11 859 400	-	
<b>Total Actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>678 134 533</b>	<b>984 476 000</b>	<b>45,17</b>	<b>1 055 974 250</b>	<b>904 740 000</b>	<b>8,81</b>
Bureaux	2 487 429	2 576 545	3,58	2 705 372	2 505 594	2,83
Commerces	27 070 364	28 977 086	7,04	30 425 941	27 924 053	3,77
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>29 557 793</b>	<b>31 553 632</b>	<b>6,75</b>	<b>33 131 313</b>	<b>30 429 647</b>	<b>3,69</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>707 692 326</b>	<b>1 016 029 632</b>	<b>43,57</b>	<b>1 089 105 563</b>	<b>935 169 647</b>	<b>8,65</b>

	Estimation hors droits au 31/12/2019 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2018 périmètre constant	Variation hors droits 2019/2018 périmètre constant
Bureaux	869 285 000	786 910 000	10,47
Commerces	68 015 000	66 430 000	2,39
Immobilisations en cours	-	-	
<b>Total Actifs immobiliers détenus en direct</b>	<b>937 300 000</b>	<b>853 340 000</b>	<b>9,84</b>
Bureaux	2 576 545	2 505 594	2,83
Commerces	28 977 087	27 924 053	3,77
<b>Total immobilisations financières contrôlées</b>	<b>31 553 632</b>	<b>30 429 647</b>	<b>3,69</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>968 853 632,00</b>	<b>883 769 647</b>	<b>9,63</b>

Conformément à ses statuts, FRUCTIPIERRE peut acquérir des immeubles soit directement (détention directe), soit par le biais de participation dans des sociétés de personnes détenant des immeubles (détention indirecte).

Au 31 décembre 2019, FRUCTIPIERRE détient des immeubles en direct (97% de la valeur vénale) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 3% de la valeur vénale).

Statutairement, les participations financières contrôlées sont limitées à 17% de la valeur vénale.

L'immobilisation financière contrôlée est représentée par une participation dans une Société Civile Immobilière (SCI). Une SCI est une société par laquelle les associés décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager le résultat.

FRUCTIPIERRE détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais de quatre SCI dans lesquelles elle possède un pourcentage du capital. Par transparence, les résultats de la SCI sont imposables aux revenus fonciers à proportion des parts que détient FRUCTIPIERRE. Les SCI sont gérées et représentées par AEW Ciloger.

Ainsi, FRUCTIPIERRE détient une participation à hauteur de :

- 100% dans la Société Civile Immobilière « Rue de la Bourse 2 » comprenant 1 immeuble de bureaux au 3 rue de la Bourse – 75002 Paris.
- 100% dans la Société Civile Immobilière « Rue de Sèvres » comprenant 1 actif de commerce au 129 rue de Sèvres – 75006 Paris.
- 100% dans la Société Civile Immobilière « Fbg Poissonnière » comprenant 1 actif de commerce au 70/72 rue du Faubourg Poissonnière – 75010 Paris.
- 100% dans la Société Civile Immobilière « La Station » comprenant 1 actif de commerce au 19 chaussée de la Muette – 75016 Paris.

	SCI RUE DE LA BOURSE 2	SCI RUE DE SEVRES	SCI FBG POISSONNIERE	SCI LA STATION	TOTAUX
Année d'acquisition					
Pourcentage de détention	100%	100%	100%	100%	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	3 rue de la Bourse - 75002 PARIS	129 rue de Sèvres - 75006 PARIS	70-72 rue du Fbg Poissonnière - 75010 PARIS	19 chaussée de la Muette - 75016 PARIS	
Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Commerces	Commerces	
Surface en m <sup>2</sup>	187	550	100	1 004	1 841
Coûts d'acquisition	2 487 429	4 213 475	1 356 725	21 500 164	29 557 792
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	2 450 000	5 250 000	1 350 000	21 550 000	30 600 000
Actif net réévalué	2 576 545	5 342 691	1 374 747	22 259 649	31 553 632

Compte tenu des cessions et des investissements de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une augmentation en valeur absolue de 8,7%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 15%.

FRUCTIPIERRE fait preuve en 2019 de très bonnes performances en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement, pour les actifs **détenus directement**, une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les investissements et les cessions de l'exercice) de 9,8%. La progression est de 10,5% pour les actifs à dominante bureaux et de 2,4% pour les commerces.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) a progressé de 3,7% à périmètre inchangé.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 1 016,03 M€, en progression notable de 9,6% à périmètre constant.

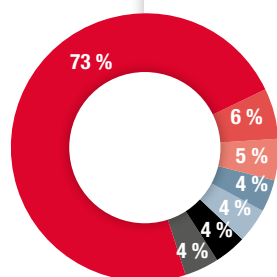
Au 31 décembre 2019, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 44% et 54% à leur prix de revient.

## ■ DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 2 actifs sur 63 représentent 11% de la valeur vénale du patrimoine.

- 1 actif représente 5% de la valeur globale du patrimoine. Il est divisé et loué à plusieurs locataires.
- 4 actifs représentent chacun 4% de la valeur globale du patrimoine.
- 33 actifs représentent 80% de la valeur vénale.



- 10, rue du Faubourg Montmartre, Paris 9<sup>ème</sup>
- 174/178 rue de Charonne, Paris 11<sup>ème</sup>
- 103 boulevard Haussmann, Paris 8<sup>ème</sup>
- 69 rue Beaubourg, Paris 3<sup>ème</sup>
- 6 avenue Marceau, Paris 8<sup>ème</sup>
- 1 rue Victor Basch, Massy (92)
- Autres immeubles



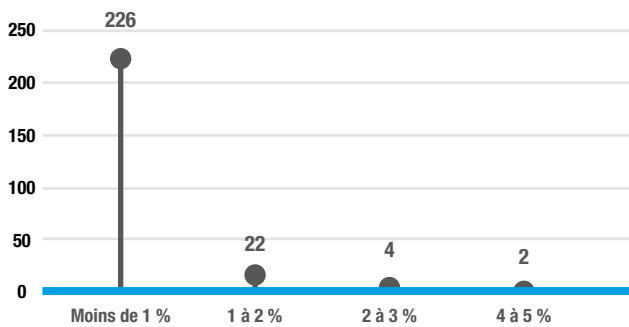
## LA GESTION IMMOBILIÈRE

Les loyers et les produits des participations contrôlées se sont élevés sur l'année à 41 851 340 € contre 41 924 028 € l'exercice précédent, soit - 72 K€ (-0,2%). Si les loyers facturés se sont contractés de 0,7% (- 307 K€), les produits des SCI détenues ont progressé de 30% (+ 234 K€). La participation dans l'immeuble GAIA, réalisée en juillet 2019, aura un impact plus marqué sur les produits locatifs de l'exercice 2020.

### ■ DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

#### Répartition des risques locatifs

En pourcentage du montant des loyers HT facturés



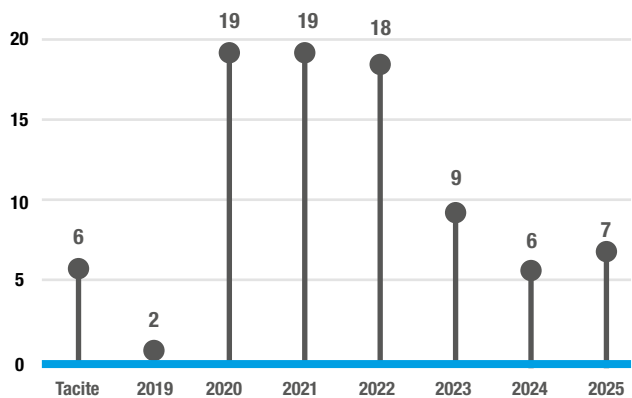
Au 31 décembre 2019, FRUCTIPIERRE compte 254 baux (258 en 2018).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 226 locataires représentent chacun moins de 1% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de

la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu.

Les 10 locataires les plus importants représentent globalement 25% des loyers.

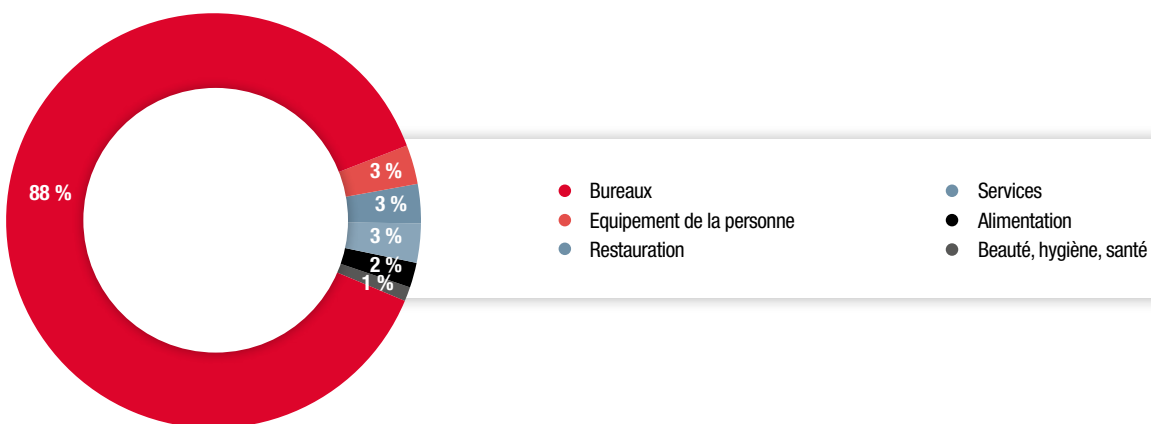
### % des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2019 :

- 8% des loyers en cours sont relatifs à des baux renouvelables durant l'exercice ou en tacite reconduction;
- Un peu plus de la moitié des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2020 et 2022 ;
- Un peu plus d'un tiers des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2023 et au-delà.

### ■ RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DES SECTEURS D'ACTIVITÉS



## ■ TAUX D'OCCUPATION

Les taux d'occupation sont calculés 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.

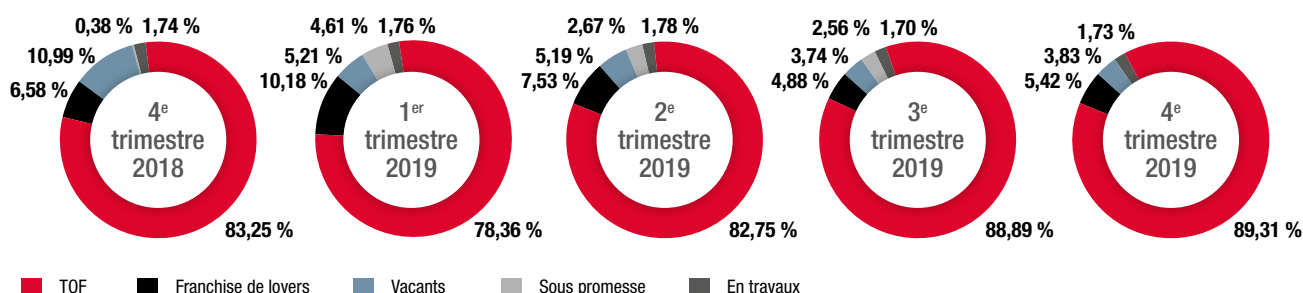
Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine.

Calculé au 31 décembre 2019, il s'établit à 93,11%, en nette progression par rapport au 31 décembre 2018 (84,28%). Il est également en progression en moyenne annuelle, à 90,10% sur l'exercice (86,87% en 2018).

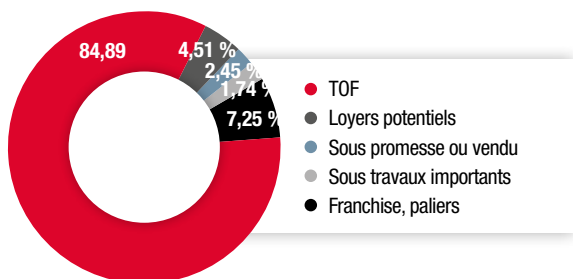
Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants).

Au quatrième trimestre 2019, il s'établit en augmentation sensible, à 89,31% contre 83,25% au quatrième trimestre 2018.

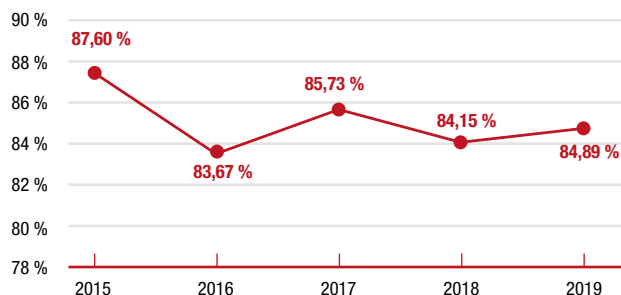
En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier évolue peu à 84,89% (84,15% en 2018).



## Décomposition du TOF 2019



## Evolution des taux d'occupation financier moyens sur 5 ans



## ■ LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Durant l'exercice, les acquisitions et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée (hors VEFA) à 150 025 m<sup>2</sup> contre 151 311 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2018 (-0,8%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a diminué de 6%.

L'activité locative de l'année 2019 fait ressortir un net solde positif de 3 374 m<sup>2</sup> entre les libérations (11 813 m<sup>2</sup>), et les relocations (15 187 m<sup>2</sup>).

Ce sont environ 27 800 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 15 187 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 2 379 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 10 247 m<sup>2</sup> de cessions d'actifs.

Sur l'exercice, 30 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 11 813 m<sup>2</sup>, concentrée à près de 50% sur les sites de Saint-Denis (Etoile Pleyel) et de Marseille (Cap Azur), pour un total de loyers de 3 289 K€.

Parallèlement, 28 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 15 187 m<sup>2</sup>, concentrées pour près de la moitié sur les sites d'Ivry (Hippolyte Marques) et de Saint-Denis (Etoile Pleyel), pour un total de loyers en année pleine de 4 759 K€.

Par ailleurs, 3 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 2 379 m<sup>2</sup>, dont 1 530 m<sup>2</sup> le site de Roissy (Parc des reflets), pour un total de loyers en année pleine de 355 K€.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2019 s'établissent à 10 334 m<sup>2</sup>, en nette diminution par rapport à l'année précédente (23 790 m<sup>2</sup>). Elles représentent une valeur locative de marché de 2,8 M€ (7 M€ en 2018).

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2019 sont concentrées sur 3 sites de bureaux qui représentent la moitié de la vacance : Paris rue de Beaubourg (2 456 m<sup>2</sup>), Saint-Denis Etoile Pleyel (1 453 m<sup>2</sup>) et Vélizy (1 330 m<sup>2</sup>).



## ■ TRAVAUX

Au cours de l'année 2019, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 1,5 M€.

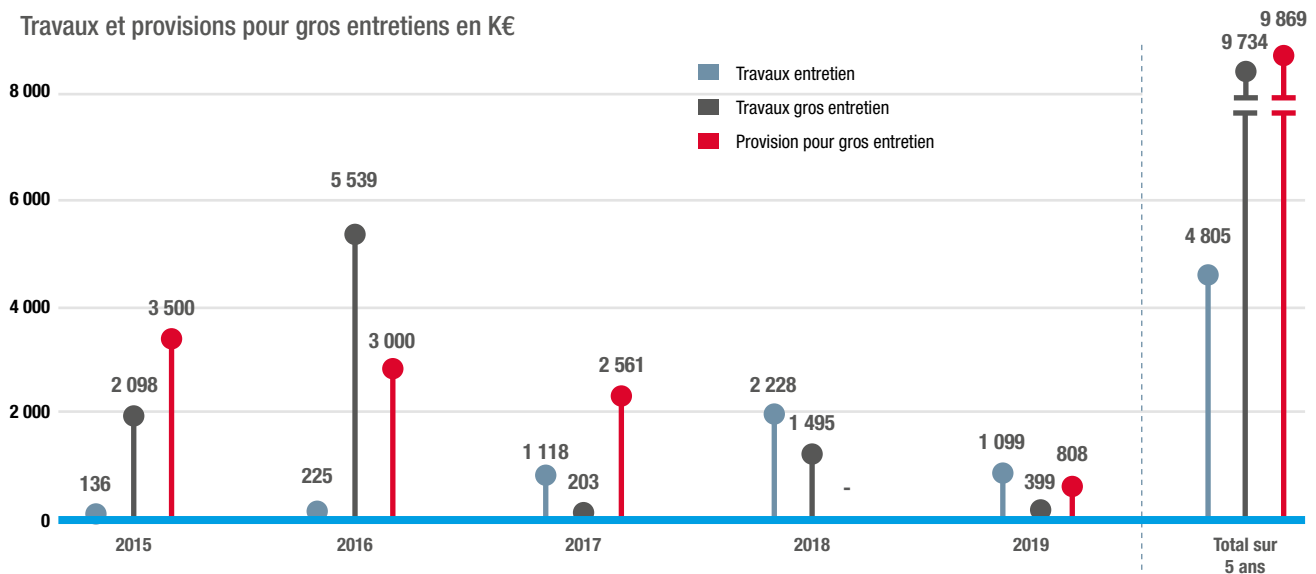
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 1 099 436 € en 2019 (2 228 458 € en 2018). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 961 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien d'un montant de 807 939 € a été passée. La provision représente ainsi au 31 décembre 2019 un montant total de 1 144 471 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2019, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 399 204 € (1 494 863 € en 2018). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 1,95 M€.

Travaux et provisions pour gros entretiens en K€



Par ailleurs, compte tenu de leur nature, des travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la société et contribuent à consolider la valeur du patrimoine.

Les principaux travaux réalisés ou engagés durant l'exercice sont les suivants:

- Levallois-Perret – rue de Villiers : remplacement des installations de climatisation, pour un montant de 1 350 K€ ;
- Paris avenue Marceau : création d'un escalier extérieur de secours et désamiantage des parkings, pour un montant de 1 080 K€ ;
- Paris rue de la Boétie : remise en état des locaux, pour un montant de 420 K€ ;
- Neuilly-sur-Seine – avenue Charles de Gaulle : mise en place d'un système de climatisation, pour un montant de 352 K€ ;
- Paris rue de Budapest : remplacement de convecteurs ventilation, pour un montant de 299 K€.

## ■ LES CONTENTIEUX

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 523 822 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées d'un montant de 372 517 €, suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues, le solde net de l'exercice 2019 est une charge de 151 305 €.

Au 31 décembre 2019, le cumul des provisions est de 2 062 126 €.

L'impact net des locataires douteux au 31 décembre 2019 est de 0,37% des loyers facturés (0,8% au 31 décembre 2018).

# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

**Le résultat de FRUCTIPIERRE a diminué de 2,50% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 33 944 149 €. Toutefois, le montant distribué en 2019 s'élève à 23,00 € par part, en progression de 4% par rapport à 2018. Il intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 5,00 € sur la réserve de plus-values. Les réserves (report à nouveau) ont pu être parallèlement consolidées. Elles s'établissent en fin d'exercice à 8,85 € par part et représentent près de 6 mois de distribution courante. Dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution 2019 de FRUCTIPIERRE s'établit à 4,25%.**

Le résultat de l'année s'élève à 33 944 149 € en baisse de 2,50% par rapport à l'exercice précédent (0,87 M€ en valeur absolue), les produits immobiliers diminuant de 2% (1 M€ en valeur absolue).

Parallèlement les charges immobilières ont régressé de 112 K€ (-1%).

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 4,50 €. Par ailleurs, au titre du second trimestre, un prélèvement de 5,00 € par part sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant. Au total, le montant distribué en 2019, pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 18,00 € par part,
  - et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 5,00 € (21,7% du montant distribué),
- soit un montant total distribué de 23,00 € par part en progression de 4% par rapport à 2018 (22,10 €, intégrant une distribution de plus-value de 5,00 €).

Le revenu courant distribué (18,00 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 19,18 €. Le report à nouveau a été conforté pour un montant de 2 091 700 €.

Ainsi, au 31 décembre 2019, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 15 818 518 €, soit 8,85 € par part.

Il représente à cette date une réserve de 5,9 mois de distribution courante (5,2 mois à la fin de l'année 2018) qui permet à FRUCTIPIERRE, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Le prix acquéreur moyen de la part de l'exercice, à 541,11 € est en diminution de 0,49% par rapport à l'exercice précédent. A noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante bureaux s'établit à 1,43%.

Le prix moyen de FRUCTIPIERRE a connu une évolution positive de 8,5% sur 5 ans, et de 46% sur 10 ans.

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux 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.

Le taux de distribution 2019 de FRUCTIPIERRE augmente à 4,25% (4,06% en 2018), conséquence de l'augmentation de la distribution et de la baisse du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice.

Le taux de distribution de FRUCTIPIERRE demeure à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire. La « prime de risque » de FRUCTIPIERRE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque avoisine son taux de distribution, le taux de l'OAT 10 ans étant actuellement proche de zéro.

A la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2019/prix acquéreur au 31/12/2019) s'établit à 3,94%.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2019 sur la base du prix d'exécution, la performance de FRUCTIPIERRE est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 7,47% et 8,84% pour des périodes de respectivement 10 ans et 15 ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est nettement supérieur ou égal à ceux des : SCPI de bureaux (6,1%), l'Or (5,1%), les Obligations (3%), ou le Livret A (1,2%). Seules les Foncières cotées (9,10%) et les Actions françaises (8,5%) affichent une performance supérieure mais avec une volatilité forte.

Sur 15 ans, FRUCTIPIERRE n'est dépassée que par les Foncières cotées (9,6%) et l'Or (9,7%).

Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs. (Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

## ■ L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(2)</sup>	Taux de distribution sur valeur de marché en % <sup>(3)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2015	501,40	22,50	504,82	4,46%	3,52
2016	505,00	22,50	523,88	4,29%	3,55
2017	530,83	21,80	540,13	4,04%	4,79
2018	544,00	22,10	543,80	4,06%	7,73
2019	544,00	23,00	541,11	4,25%	8,85

(1) Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers

(2) Moyenne des prix de souscription/exécution d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire et secondaire pondérée par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives ou échangées sur le marché secondaire

(3) Distribution brute versée au titre de l'année rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur la même année.



# LE MARCHÉ DES PARTS

La 25<sup>ème</sup> augmentation de capital ouverte le 30 juillet 2018, a été clôturée comme prévu initialement, le 31 janvier 2019. 73 469 parts représentant un montant total de près de 40 M€ ont été souscrites dans le cadre de cette augmentation de capital.

FRUCTIPIERRE a clôturé sa 25<sup>ème</sup> augmentation de capital le 31 janvier 2019. Le nouvel objectif de cette dernière, lancée le 30 juillet 2018, a été atteint avec 73 469 parts souscrites représentant un montant total de 39,97 M€.

Durant l'exercice, 11 470 parts nouvelles ont été souscrites par 136 associés, soit un montant de collecte de 6 239 680 €. Au 31 décembre 2019, le nombre total de parts émises est de 1 786 665, pour un capital social de 384 132 975 € (plafond statutaire fixé à 500 000 000 €) et des capitaux collectés de 697 479 163 €.

Au cours des cinq derniers exercices, les capitaux collectés ont progressé de 35%, permettant l'acquisition d'actifs immobiliers qui ont renforcés la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

Le capital est réparti entre 12 026 associés, composés à hauteur de 45,8% de personnes physiques et de 54,2% de personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 40%. Le plus gros porteur de parts détient 22,84% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 80 000 € (149 parts) au dernier prix d'exécution.

## ■ LE DETAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2015	Société ouverte	1 635 082	351 542 630	586 655 847
Au 31/12/2016	Société fermée	1 713 196	368 337 140	657 512 027
Au 31/12/2017	Société fermée	1 713 196	368 337 140	657 512 027
Au 31/12/2018	Société ouverte	1 775 195	381 666 925	691 239 483
<b>Au 31/12/2019</b>	<b>Société fermée (1)</b>	<b>1 786 665</b>	<b>384 132 975</b>	<b>697 479 163</b>

(1) La 25<sup>ème</sup> augmentation de capital ouverte le 30 juillet 2018 a été clôturée le 31 janvier 2019.

## ■ L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création  
**7 avril 1987**

Capital initial  
**152 449 €**

Nominal de la part  
**215,00 €**

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 <sup>(1)</sup>
2015	351 542 630	69 027 945	1 635 082	11 764	4 996 004	505,00
2016	368 337 140	40 971 370	1 713 196	11 973	3 078 536	530,83
2017	368 337 140	-	1 713 196	11 905	-	540,64
2018	381 666 925	33 727 456	1 775 195	12 049	2 539 340	544,00
<b>2019</b>	<b>384 132 975</b>	<b>6 239 680</b>	<b>1 786 665</b>	<b>12 026</b>	<b>469 786</b>	<b>583,15</b>

(1) Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Le volume de parts échangées sur le marché secondaire organisé est en diminution de 2% par rapport à 2018. Lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 535 €, soit un prix acquéreur de 583,15 €, en progression de 8% par rapport à la fin 2018. Toutefois, le prix acquéreur moyen annuel diminue de 0,49% par rapport à 2018 en s'établissant à 541,11 €. Représentatif de la bonne liquidité du marché secondaire, le nombre de parts en vente à la clôture de l'exercice est de 0,01% des parts en circulation.

Sur l'ensemble de l'année, le volume des parts échangées est en diminution par rapport à celui observé l'année dernière, passant de 25 190 parts à 24 663 (-2%).

En matière de montants de transactions, la tendance est similaire, passant de 13 686 004 € à 13 312 420 € (-3%).

Le prix moyen ayant diminué sur l'exercice, l'effet prix a légèrement excédé l'effet quantité (baisse du nombre de parts échangées).

Si le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 1,7 sur l'année (1 part à l'achat pour 1,7 à la vente) et présente donc un relatif déséquilibre, la demande s'est adaptée à l'offre en matière de prix.

Sur l'ensemble de l'exercice, le nombre de parts en vente a baissé de 2%, passant de 57 393 en 2018 à 56 328, et parallèlement le nombre de parts à l'achat a augmenté de 15%, passant de 29 508 en 2018 à 34 005.

Lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 535,00 €, en augmentation de 8% par rapport à décembre 2018, soit un prix acquéreur correspondant, 583,15 €.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation

éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année a une signification relative eue égard aux fluctuations ponctuelles pouvant intervenir.

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- le fonctionnement du capital, fixe dans le cas de FRUCTIPIERRE, qui conditionne la formation du prix vendeur.

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 4% par rapport à la valeur de réalisation 2019 (555,28 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 10% par rapport à la valeur de reconstitution 2019 (644,72 € par part).

Le marché secondaire organisé de FRUCTIPIERRE demeure liquide. Le nombre de parts en vente en fin d'exercice, soit 60, représente 0,01% des parts en circulation au 31 décembre 2019.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le marché secondaire organisé présente un taux de rotation de 1,38%, à comparer à 2,78% pour les SCPI à capital fixe à dominante bureaux.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 48 153 parts ont été échangées (2 transactions) pour un montant total hors droits de 19 72 198 €, soit 398,15 € par part en moyenne.

### ■ L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

En euros	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens <sup>(1)</sup>	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2015	24 155	1,48%	153	67 862
2016	18 481	1,08%	500	50 836
2017	20 198	1,18%	4 849	49 847
2018	69 661	3,92%	1 285	506 899
2019	72 816	4,10%	60	552 549

(1) Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

## LES COMPTES

### ■ ETAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2019

En euros	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2018
<b>ETAT DU PATRIMOINE</b>				
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	655 905 586	984 476 000	665 981 284	904 740 000
Immobilisations en cours	22 228 946		5 040 765	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-1 144 471		-1 064 827	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	29 557 792	31 553 632	29 557 909	30 429 647
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>706 547 853</b>	<b>1 016 029 632</b>	<b>699 515 131</b>	<b>935 169 647</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	0	0	0	0
<b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	3 114	3 114	3 114	3 114
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0

En euros	EXERCICE 2019		EXERCICE 2018	
	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2019	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2018
<b>ETAT DU PATRIMOINE</b>				
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION (suite)</b>				
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	9 037 052	9 037 052	8 121 799	8 121 799
Autres créances	35 254 638	35 254 638	28 871 129	28 871 129
Provisions pour dépréciation des créances	-2 062 126	-2 062 126	-1 910 821	-1 910 821
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	7 645 272	7 645 272	22 034 849	22 034 849
<b>TOTAL III</b>	<b>49 877 950</b>	<b>49 877 950</b>	<b>57 120 070</b>	<b>57 120 070</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions générales pour risques et charges	-346 477	-346 477	-379 695	-379 695
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-30 592 065	-30 592 065	-29 918 435	-29 918 435
Dettes d'exploitation	-26 825 191	-26 825 191	-24 394 656	-24 394 656
Dettes diverses	-16 553 827	-16 553 827	-19 817 999	-19 817 999
<b>TOTAL IV</b>	<b>-74 317 560</b>	<b>-74 317 560</b>	<b>-74 510 784</b>	<b>-74 510 784</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	512 773	512 773	623 582	623 582
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
<b>TOTAL V</b>	<b>512 773</b>	<b>512 773</b>	<b>623 582</b>	<b>623 582</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>682 621 017</b>		<b>682 747 998</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>		<b>992 102 795</b>		<b>918 402 515</b>

(1) Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers

(2) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L 214 - 109 de la partie législative du Code monétaire et financier.



## ■ LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2019

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation de clôture 2018	Affectation résultat 2018	Autres mouvements	Situation de clôture 2019
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	381 666 925		2 466 050	384 132 975
Capital en cours de souscription			0	0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	309 572 558		3 773 630	313 346 188
Primes d'émission en cours de souscription			0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-75 740 027		-2 994 276	-78 734 303
<b>Ecarts de réévaluation</b>				
Ecarts de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
	0			0
<b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>				
	23 352 735		-5 464 085	17 888 650
<b>Réserves</b>				
	30 168 990		0	30 168 990
<b>Report à nouveau</b>				
	8 209 026	5 517 791	0	13 726 818
<b>Résultat en instance d'affectation</b>				
Acomptes sur distribution sur résultat en attente (1)	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	34 813 443	-34 813 443	33 944 149	33 944 149
Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup>	-29 295 652	29 295 652	-31 852 449	-31 852 449
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>682 747 998</b>	<b>0</b>	<b>-126 981</b>	<b>682 621 017</b>

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2020

## ■ LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2019

COMPTE DE RESULTAT	Exercice 2019 31/12/2019	Exercice 2018 31/12/2018
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	40 839 490	41 146 388
Charges facturées	13 134 583	11 645 056
Produit des participations contrôlées	1 011 849	777 639
Produits annexes	398 123	762 750
Reprises de provisions pour gros entretiens	578 595	2 760 271
Reprises de provisions pour créances douteuses	372 517	209 731
Transferts de charges immobilières		
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>56 335 157</b>	<b>57 301 835</b>



COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	Exercice 2019 31/12/2019	Exercice 2018 31/12/2018
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-13 134 583	-11 645 056
Travaux de gros entretiens	399 204	-1 494 863
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-1 099 436	-2 228 458
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-807 939	0
Autres charges immobilières	-2 304 750	-1 676 317
Dépréciation des créances douteuses	-523 822	-538 884
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>-17 471 326</b>	<b>-17 583 578</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>38 863 831</b>	<b>39 718 257</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	50 000	103 156
Transferts de charges d'exploitation	5 133 276	5 097 995
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>5 183 276</b>	<b>5 201 151</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-5 279 161	-6 736 005
Charges d'exploitation de la société	-4 279 686	-2 877 499
Diverses charges d'exploitation	-22 555	-25 136
Dotations aux provisions d'exploitation	-16 782	-17 195
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>-9 598 184</b>	<b>-9 655 835</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-4 414 908</b>	<b>-4 454 684</b>
<b>Produits financiers</b>		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	279 941
Autres produits financiers	99 874	92 042
Reprises de provisions sur charges financières		
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>99 874</b>	<b>371 983</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-604 649	-822 114
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations		
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>-604 649</b>	<b>-822 114</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>-504 775</b>	<b>-450 131</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	0	2
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>33 944 149</b>	<b>34 813 443</b>

## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

La présentation du bilan, du compte de résultat, du hors bilan et des annexes a été adaptée en conformité avec le Règlement ANC 2016-03.

### ■ FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

La SCPI Fructipierre a réalisé les acquisitions suivantes :

- Un bien en VEFA situé à Paris 11<sup>ème</sup> pour un investissement en-cours de construction de 11 032 000 €.
- Un bien en indivision situé à Massy pour un montant d'investissement de 36 032 300 €.

Elle a également cédé 2 actifs pour un montant total de 43 875 000 €, dont 1 actif en indivision.

La 25<sup>ème</sup> augmentation de capital lancée le 30/07/2018, a été clôturée le 31/01/2019 comme prévu initialement. Un montant de 39 967 000 € a été collecté représentant 73.469 parts souscrites.

La commission de souscription acquise à la société de gestion au titre des souscriptions jusqu'au 31/01/2019 a donc été constatée et s'élève à 485.385 € TTC

### ■ INFORMATIONS SUR LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Au cours de l'exercice, les méthodes comptables arrêtées lors des exercices précédents n'ont pas évolué.

Les immobilisations locatives figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrites à leur coût d'acquisition, comprenant le prix d'achat et les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner. Elles ne font l'objet d'aucun amortissement.

Les frais d'établissement, les droits et frais grevant le prix d'acquisition du patrimoine immobilier, les frais de prospection et d'utilisation du capital font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés.

### ■ METHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant. Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

### L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

**Méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur.

**Méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

### ■ METHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES TITRES DE PARTICIPATION DETENUS

Les titres de participations de sociétés contrôlées figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs bilantielles, sont inscrits à leur valeur d'apport ou coût d'acquisition (prix d'achat des parts sociales et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). L'ANR repose sur :

- l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par Fructipierre.
- les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

### ■ INFORMATIONS DIVERSES

**Prime d'émission** : les frais de constitution de la société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine font l'objet d'un prélèvement sur la prime d'émission, l'année même où ces frais sont engagés.

#### Coût d'acquisition :

La détermination du coût d'acquisition comprend outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :

- les droits de mutation.
- les honoraires ou commissions.
- les frais d'actes liés à l'acquisition
- les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction.

La SCPI intègre dans le coût d'acquisition de son patrimoine, uniquement les frais et autres commissions versées. Les droits de mutation et les frais d'actes sont comptabilisés en charges et imputés sur la prime d'émission.

**Modalités d'évaluation de la provision pour gros entretien (PGE) :**

La PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

La provision correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

Lorsqu'un immeuble ayant fait l'objet d'une provision pour gros entretien est cédé, le résultat de cession dégage tient compte de la reprise de provision pour gros entretien antérieurement constituée et non consommée sur ledit actif.

**Gestion locative :** pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit 9 % hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers net encaissés.

**Locataires :** une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

$DP = (AL + AC) \times 100 \%$   
 DP = dotation à la provision  
 AL = arriéré de loyer HT  
 AC = arriéré de charges HT

**Locataires douteux :** une provision pour créances douteuses est constituée lorsqu'un locataire est en liquidation judiciaire, en redressement judiciaire (pour la période de réflexion de l'administrateur) ou expulsé. Elle est calculée de la même manière que la provision locataire mais le dépôt est imputé à 100% sur la créance.

**Provision pour risques et charges :** les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Ces passifs trouvent leur origine dans les obligations (juridiques ou implicites) de la société qui résultent d'événements passés et dont l'extinction devrait se traduire pour Fructipierre par une sortie de ressources.

Ces provisions sont notamment constatées lors de litiges, de demandes de renégociation de bail, ou d'assignation au tribunal.

Les provisions existantes au 31 décembre 2019 s'élèvent à 346 477 €.

**Plus et moins-values sur cession d'immeubles locatifs :** conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

**Remplacement des immobilisations :** conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion d'un remplacement d'immobilisations sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

Le calcul de celles-ci est :  $(VI*VB)/(VE)$   
 VI= valeur investissement  
 VB= valeur brute (hors immo en cours)  
 VE= valeur expertise

Les travaux d'agencement et de remplacement sur le bien situé au 69 rue Beaubourg Paris ont dégagé une moins-value de 2 232 997,40 €.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance : la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 9 072 euros sur l'exercice.

**■ EVENEMENTS POST CLÔTURE**

Des mesures de confinement ont été mises en place dans différents pays du monde afin de limiter la propagation du virus COVID-19. En France, le gouvernement a pris des mesures de restriction affectant l'activité économique à compter du 12 mars 2020, sans impact sur les comptes clos au 31 décembre 2019, et dont l'impact sur l'exercice 2020 n'est pas quantifiable au moment de l'arrêté des comptes 2019.

## ■ IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DECEMBRE 2019

RUBRIQUES	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	657 547 288	36 032 300	46 107 997	647 471 590
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	8 433 996			8 433 996
Aménagements et installations	0		0	0
Aménagements et installations amortissables nettes	0		0	0
Immobilisations en cours	5 040 765	17 188 181		22 228 946
<b>TOTAL</b>	<b>671 022 049</b>	<b>53 220 481</b>	<b>46 107 997</b>	<b>678 134 532</b>

## ■ ACTIFS IMMOBILISES AU 31 DECEMBRE 2019

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>				0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
<b>Immobilisations financières</b>	3 114			3 114
Dépôts et cautionnements versés	3 114	0	0	3 114
<b>TOTAL</b>	<b>3 114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 114</b>

## ■ IMMOBILISATIONS EN COURS – CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2019

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	Début d'exercice 2019	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2019
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction	5 040 765	17 188 181	0	22 228 946
Autres				
<b>Total</b>	<b>5 040 765</b>	<b>17 188 181</b>	<b>0</b>	<b>22 228 946</b>

## ■ IMMOBILISATIONS FINANCIERES CONTROLEES AU 31 DECEMBRE 2019

En euros	31/12/2019		31/12/2018	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
<b>ETAT DU PATRIMOINE</b>				
Immeubles	16 185 202	30 599 975	17 537 146	29 540 636
Dettes		-		
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	13 372 591	953 657	12 020 762	889 012
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>29 557 792</b>	<b>31 553 632</b>	<b>29 557 909</b>	<b>30 429 647</b>

	SCI RUE DE LA BOURSE	SCI RUE DE SEVRES	SCI FBG POISSONNIERE	SCI LA STATION	TOTAUX
Année d'acquisition					
Pourcentage de détention	100%	100%	100%	100%	
Caractéristique du portefeuille/adresse	3 rue de la Bourse - 75002 PARIS	129 rue de Sèvres - 75006 PARIS	70-72 rue du Fbg Poissonnière - 75010 PARIS	19 chaussée de la Muette - 75016 PARIS	
Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Commerces	Commerces	
Surface en m <sup>2</sup>	187	550	100	1 004	1 841
Coûts d'acquisition des titres	2 487 429	4 213 475	1 356 725	21 500 164	29 557 792
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	2 450 000	5 250 000	1 350 000	21 550 000	30 600 000
Actif net réévalué	2 576 545	5 342 691	1 374 747	22 259 649	31 553 632

## ■ LISTE DES IMMOBILISATIONS DETENUES EN DIRECT AU 31 DECEMBRE 2019

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie

d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R.214-150 du Code monétaire et financier.

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>	m <sup>2</sup> pondérés
Paris	75002	12, rue de la Bourse	P	1 135
Paris	75003	69 rue Beaubourg	P	2 456
Paris	75003	82, rue Beaubourg	P	2 178
Paris	75006	4, boulevard Saint-Michel	P	176
Paris	75008	40, avenue Hoche	P	648
Paris	75008	64/64 bis, rue La Boétie	P	1 941
Paris	75008	Rue La Boétie	P	
Paris	75008	103, boulevard Haussmann	P	3 031
Paris	75008	69, rue de Monceau	P	1 304
Paris	75008	9, avenue de Friedland	P	947
Paris	75008	6, avenue Marceau	P	2 489
Paris	75009	10, rue du Faubourg Montmartre	P	5 962
Paris	75009	16, rue de Budapest	P	2 109
Paris	75010	30/32, rue de Paradis	P	
Paris	75011	174, rue de Charonne	P	5 123
Paris	75013	6/8, rue Eugène Oudiné	P	4 329
Paris	75013	104 boulevard Auguste Blanqui	P	2 106
Paris	75014	66, avenue du Maine	P	595
Paris	75015	30, rue Cambronne	P	1 798
Paris	75016	152, avenue de Malakoff	P	1 218
Paris	75017	25/27, avenue de Villiers	P	1 052
Paris	75017	125, rue de Saussure	P	2 894
Paris	75017	43/45, avenue de Clichy	P	3 849
Paris	75019	86/92, Bld de la Villette	P	1 704
Paris	75019	86/92, Bld de la Villette	P	
Paris	75019	86/92, Bld de la Villette	P	
Velizy-Villacoublay	78140	13, avenue Morane Saulnier	IDF	2 691
Voisins le Bretonneux	78960	2 rue René Caudron	IDF	8 285
Massy	91300	1 rue Victor Basch	IDF	8 679
Boulogne-Billancourt	92100	Le Quintet - 12, rue d'Anjou - 77/83, avenue Edouard Vaillant	IDF	3 215
Boulogne-Billancourt	92100	Le Quintet - 12, rue d'Anjou - 77/83, avenue Edouard Vaillant	IDF	
Boulogne-Billancourt	92100	Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni	IDF	750
Boulogne-Billancourt	92100	7, place René Clair	IDF	
Issy-Les-Moulineaux	92130	1, rue Jacques-Henri Lartigue	IDF	4 457
Neuilly-Sur-Seine	92200	58, avenue Charles de Gaulle	IDF	2 422
Neuilly-Sur-Seine	92200	2/4, rue Victor Noir	IDF	1 213
Neuilly-Sur-Seine	92200	48, rue Jacques Dulud	IDF	1 164
Levallois-Perret	92300	3/5, rue Vatimesnil	IDF	994
Levallois-Perret	92300	100 rue de villiers	IDF	2 385
Levallois-Perret	92300	68, rue de Villiers	IDF	3 480
Courbevoie	92400	60-62, boulevard de la Mission Marchand	IDF	1 839
Courbevoie	92400	47/49, rue des Fauvelles	IDF	

(1) P: Paris - IDF: Ile-de-France - PR: Province

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2019	Prix de revient 2018
2013	10 350 000	14 629	10 364 629	10 364 629
2013	15 600 000	1 059 242	16 659 242	17 181 348
2006	12 300 000	-	12 300 000	12 300 000
2012	2 300 000	-	2 300 000	2 300 000
1999	2 515 409	-	2 515 409	2 515 409
1999	5 640 614	1 156 483	6 797 096	6 347 621
2009	2 000 000	-	2 000 000	2 000 000
2009	19 300 000	1 606 099	20 906 099	20 357 207
1999	5 488 165	-	5 488 165	5 488 165
2006	6 100 000	51 960	6 151 960	6 100 000
2017	32 206 063	524 352	32 730 415	32 206 063
2009	21 006 344	710 455	21 716 799	21 681 259
2018	22 607 550	345 952	22 953 502	22 654 127
1999	-	-	-	-
2016	40 550 000	-	40 550 000	40 550 000
2002	10 090 500	726 732	10 817 232	10 764 125
2015	16 372 000	98 134	16 470 134	16 375 634
1999	1 676 939	9 312	1 686 251	1 676 939
1999	5 183 267	388 864	5 572 130	5 571 480
2000	4 114 132	160 000	4 274 132	4 114 132
1999	2 896 531	1 497 917	4 394 449	4 394 449
2009	9 860 000	2 015 404	11 875 404	11 875 404
2011	18 000 000	29 323	18 029 323	18 000 000
1990	7 110 070	-	7 110 070	7 110 070
1990	91 469	62 309	153 778	153 778
2003	975 000	-	975 000	975 000
2005	6 700 000	-	6 700 000	6 700 000
2015	25 000 000	757 770	25 757 770	25 357 781
2019	36 032 300		36 032 300	
1992	9 379 512	140 797	9 520 309	9 434 028
2004	4 240 000	-	4 240 000	4 240 000
1988	2 549 710	132 845	2 682 555	2 669 555
	<b>VENDU LE 20 FEVRIER 2019</b>		-	27 300 000
2008	22 500 000	120 000	22 620 000	22 500 000
1999	6 966 920	418 980	7 385 900	7 023 911
2 008	10 650 000	16 869	10 666 869	10 666 869
2 008	8 500 000	-	8 500 000	8 500 000
1 999	1 905 613	154 382	2 059 995	1 907 852
2 015	19 300 000	44 452	19 344 452	19 307 735
2 001	13 339 289	1 143 289	14 482 578	13 994 727
1 991	8 158 593	1 368 420	9 527 014	9 527 014
	<b>VENDU LE 30 SEPTEMBRE 2019</b>		-	16 575 000

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>	Surface en m <sup>2</sup>
Puteaux	92800	Tour Franklin 19è - 100/101, terrasse Boieldieu	IDF	2 175
Puteaux	92800	Tour Franklin 19è - 100/101, terrasse Boieldieu	IDF	
Puteaux	92800	Tour Franklin 31è - 100/101, terrasse Boieldieu	IDF	1 276
Puteaux	92800	20bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8	IDF	2 595
Montreuil	93100	40, rue Armand Carrel - 14, rue Elsa Triolet	IDF	2 869
Saint-Denis	93200	5, rue Francis de Pressensé	IDF	5 179
Saint-Denis	93210	2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération	IDF	7 024
Fontenay-Sous-Bois	94120	44/58, rue Roger Salengro	IDF	607
Ivry-Sur-Seine	94200	16/28, rue Paul Bert	IDF	3 742
Roissy-En-France	95700	"Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. A - 165, avenue du Bois de la Pie "	IDF	1 530
Marseille	13002	67 rue du Chevalier Paul	PR	6 282
Toulouse	31000	"Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier (Bureaux) "	PR	2 128
Lille	59800	323, avenue du Président Hoover	PR	6 687
Lyon	69003	20, rue de La Villette	PR	3 695
Lyon	69006	23, boulevard Jules Favre	PR	4 480
<b>TOTAL BUREAUX</b>				<b>140 884</b>
Paris	75005	50, rue des Ecoles	P	267
Paris	75006	104, boulevard Saint Germain	P	934
Paris	75006	89/93, boulevard Raspail	P	890
Paris	75006	54, rue Bonaparte	P	112
Paris	75007	15, rue de Bourgogne	P	417
Paris	75008	49, rue du Faubourg Saint Honoré	P	108
Paris	75020	102, rue de Lagny	P	2 170
Suresnes	92150	4 bis, rue des Bourets	IDF	2 401
<b>TOTAL COMMERCES</b>				<b>7 300</b>
Paris	75011	64, avenue Parmentier	P	2 300
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS</b>				<b>2 300</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>150 484</b>

(1) P: Paris - IDF: Ile-de-France - PR: Province



Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2019	Prix de revient 2018
1 988	2 401 072	10 671	2 411 743	2 411 743
1 999	2 515 409	287 298	2 802 707	2 731 957
2 000	3 582 552	41 575	3 624 127	3 582 552
2 009	12 687 500	-	12 687 500	12 687 500
2 009	10 200 000	-	10 200 000	10 200 000
2 014	17 450 000	358 358	17 808 358	17 730 258
2 011	25 200 000	295 532	25 495 532	25 378 382
1 999	602 249	94 746	696 995	696 995
1 999	3 811 225	1 016 764	4 827 990	4 827 990
1 991	2 591 633	252 703	2 844 337	2 844 337
2 016	24 680 000	-	24 680 000	24 680 000
1 999	2 393 450	31 583	2 425 033	2 393 450
2 011	16 605 000	62 584	16 667 584	16 625 100
2 006	12 720 202	151 379	12 871 581	12 722 496
2 014	14 000 000	-	14 000 000	14 000 000
	<b>600 996 280</b>	<b>17 358 165</b>	<b>618 354 445</b>	<b>622 274 067</b>
1999	579 306	-	579 306	579 306
2012	14 400 000	29 435	14 429 435	14 429 330
1990	5 229 001	10 345	5 239 346	5 239 346
2014	5 150 000	-	5 150 000	5 150 000
2009	2 220 000	-	2 220 000	2 220 000
2011	3 450 000	-	3 450 000	3 450 000
2009	3 960 000	-	3 960 000	3 960 000
2014	13 720 000	-	13 720 000	13 720 000
	<b>48 708 308</b>	<b>39 780</b>	<b>48 748 088</b>	<b>48 747 983</b>
2019	11 032 000	-	11 032 000	-
	<b>11 032 000</b>	<b>-</b>	<b>11 032 000</b>	<b>-</b>
	<b>660 736 588</b>	<b>17 397 945</b>	<b>678 134 533</b>	<b>671 022 049</b>

## ■ CREANCES ET DETTES AU 31 DECEMBRE 2019

CREANCES	31/12/2019	31/12/2018
Créances locataires	8 105 344	6 976 314
Charges locatives	931 708	1 145 484
Charges contractuelles	0	0
<b>Locataires et comptes rattaches</b>	<b>9 037 052</b>	<b>8 121 799</b>
Créances fiscales	5 598 988	811 598
Fournisseurs débiteurs	3 503 352	3 803 933
Syndics	21 298 973	19 058 674
Autres débiteurs	4 853 325	5 196 924
<b>Autres creances</b>	<b>35 254 638</b>	<b>28 871 129</b>
Provisions pour locataires douteux	-2 062 126	-1 910 821
<b>Provisions pour depreciation des creances</b>	<b>-2 062 126</b>	<b>-1 910 821</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>42 229 564</b>	<b>35 082 107</b>

DETTES	31/12/2019	31/12/2018
Emprunt	20 000 000	20 000 000
Intérêts courus sur emprunt	312 000	165 667
Dépôts reçus	10 280 065	9 752 768
<b>Dettes financieres</b>	<b>30 592 065</b>	<b>29 918 435</b>
Locataires créditeurs	30 497	3 757
Provisions charges locatives	15 937 489	16 334 858
Gérants	486 440	531 800
Fournisseurs	9 209 347	6 905 745
Dettes fiscales	1 161 418	618 496
<b>Dettes d'exploitation</b>	<b>26 825 191</b>	<b>24 394 656</b>
Autres dettes d'exploitation	5 665 628	8 072 492
Associés	10 888 199	11 745 507
<b>Dettes diverses</b>	<b>16 553 827</b>	<b>19 817 999</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>73 971 083</b>	<b>74 131 089</b>

## ■ ETAT DES PROVISIONS AU 31 DECEMBRE 2019 (EN EUROS)

PROVISIONS	Au 31.12.2018	Passage de PGR en PGE	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2019
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>						
Gros Entretiens	1 064 827	149 700	807 939	435 219	143 376	1 144 471
Risques et charges	379 695	0	16 782	50 000		346 477
Créances douteuses	1 910 821	0	523 822	372 517	0	2 062 126
<b>TOTAL</b>	<b>3 355 343</b>	<b>149 700</b>	<b>1 348 543</b>	<b>857 736</b>	<b>143 376</b>	<b>3 553 074</b>

## ■ PROVISION POUR GROS ENTRETIEN AU 31 DECEMBRE 2019

MONTANT PROVISION 01 01 2019	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 31 12 2019
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2019	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2019	
1 064 827	149 700	78 624	729 315	149 700	428 895	1 144 471
	149 700		807 939		578 595	

	montant provision 01 01 2019	Durée	montant provision 31 12 2019
Dépenses prévisionnelles sur N+1	578 589		337 960
Dépenses prévisionnelles sur N+2	197 600		25 600
Dépenses prévisionnelles sur N+3	92 100		136 887
Dépenses prévisionnelles sur N+4	68 058		334 760
Dépenses prévisionnelles sur N+5	128 480		309 264
<b>TOTAL</b>	<b>1 064 827</b>		<b>1 144 471</b>

## ■ VENTILATION DES CHARGES – CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2019

	2019	2018
<b>Ventilation charges immobilières non récupérables en euros</b>		
Impôts & taxes non récupérables	551 897	906 990
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	1 099 436	2 228 458
Charges non récupérables	1 752 853	769 326
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Dotations pour créances douteuses	523 822	538 884
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES NON RECUPERABLES</b>	<b>3 928 008</b>	<b>4 443 659</b>
<b>VENTILATION CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES en euros</b>		
Impôts & taxes diverses	4 614 355	4 360 428
Charges immobilières refacturables	8 447 130	7 195 183
Autres charges refacturables	73 098	89 444
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIERES RECUPERABLES</b>	<b>13 134 583</b>	<b>11 645 056</b>
<b>Ventilation des charges d'exploitation de la société</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	22 108	25 550
Honoraires Notaires	2 517 002	1 683 000
Honoraires Dépositaire	24 564	9 990
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	50	50
Frais d'acquisition des immeubles	7 000	121 676
Frais de cession des immeubles	0	0
Autres frais	1 101 504	571 344
Contribution Economique Territoriales	607 458	465 888
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>4 279 686</b>	<b>2 877 499</b>
<b>Ventilation des diverses charges d'exploitation</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	22 359	22 359
Charges diverses	196	2 777
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>22 555</b>	<b>25 136</b>
<b>Ventilation des commissions</b>		
Commissions Gestion Immobilière	3 524 376	3 744 267
Commissions Gestion Administrative	0	0
Commissions sur arbitrages	1 285 000	452 398
Commissions de souscription	469 786	2 539 340
<b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>	<b>5 279 161</b>	<b>6 736 005</b>

## ■ DECOMPOSITION DES EMPRUNTS – CLOTURE AU 31 DECEMBRE 2019

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
<b>EMPRUNT À TAUX FIXE</b>	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
<b>EMPRUNT À TAUX VARIABLE</b>	20 000 000			20 000 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	20 000 000	-	-	20 000 000
<b>Total</b>	20 000 000	-	-	20 000 000

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIF	Exercice 2019	Exercice 2018
Emprunts immobiliers	20 000 000	20 000 000
Autres emprunts	-	-
<b>Total</b>	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

## ■ FINANCEMENT 2019 (EN EUROS)

Au 31/12/2019, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	50 000 000 €
Montant tiré au 31.12.2019 :	20 000 000 €
Intérêts sur tirage	210 000 €
Commissions de non-utilisation	220 167 €
Etalement du CAP	174 429 €
Intérêts Swap	0 €
Facilité de caisse	54 €
Montant moyen tiré	20 000 000 €
Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP)	1,05%
Taux moyen annualisé global	1,21%
Ratio d'endettement (LTV)	2,26%

## ■ ENGAGEMENT HORS-BILAN

	31/12/2019	31/12/2018
<b>Dettes garanties (nantissements, hypothèques)</b>		
<b>Engagements donnés</b>		
Actifs sous promesse de vente		42 750 000
sommes à verser sur VEFA	28 368 000	
<b>Engagements reçus</b>		
Ligne de crédit non tirée	30 000 000	30 000 000
Facilités de caisse	20 000 000	20 000 000
SWAP		
<b>Garanties données</b>		
<b>Garanties reçues</b>		
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	3 600 214	3 979 797

# AUTRES INFORMATIONS

## ■ EVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus
<b>REVENUS</b>										
Recettes locatives brutes	27,69	83,69%	24,09	81,52%	24,33	96,33%	24,46	87,03%	23,88	88,99%
Produits financiers avant P.L.	0,01	0,04%	0,02	0,08%	0,25	0,99%	0,67	2,39%	0,06	0,21%
Produits divers	5,39	16,28%	5,44	18,40%	0,68	2,68%	2,98	10,59%	2,90	10,82%
<b>TOTAL</b>	<b>33,09</b>	<b>100,00%</b>	<b>29,55</b>	<b>100,00%</b>	<b>25,26</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,11</b>	<b>100,00%</b>	<b>26,83</b>	<b>100,00%</b>

### CHARGES

Commissions de gestion	2,43	7,33%	4,33	14,64%	2,35	9,29%	3,93	13,99%	2,98	11,12%
Autres frais de gestion	7,50	22,66%	3,89	13,16%	1,20	4,75%	2,17	7,74%	2,77	10,35%
Entretien du Patrimoine	1,50	4,54%	3,53	11,96%	0,78	3,07%	2,17	7,73%	0,40	1,47%
Charges locatives non récupérables	0,71	2,15%	1,60	5,41%	2,69	10,65%	0,98	3,48%	1,30	4,85%
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>12,14</b>	<b>36,68%</b>	<b>13,35</b>	<b>45,18%</b>	<b>7,01</b>	<b>27,76%</b>	<b>9,26</b>	<b>32,95%</b>	<b>7,45</b>	<b>27,79%</b>

### AMORTISSEMENTS NETS

Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%

### PROVISIONS NETTES

Pour travaux	0,94	2,84%	-1,74	-5,89%	0,34	1,35%	-1,67	-5,94%	0,10	0,37%
Autres	0,33	1,00%	0,23	0,78%	0,00	0,00%	0,20	0,72%	0,09	0,35%
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>1,27</b>	<b>3,84%</b>	<b>-1,51</b>	<b>-5,11%</b>	<b>0,34</b>	<b>1,35%</b>	<b>-1,47</b>	<b>-5,23%</b>	<b>0,19</b>	<b>0,73%</b>

<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>13,41</b>	<b>40,52%</b>	<b>11,84</b>	<b>40,07%</b>	<b>7,36</b>	<b>29,11%</b>	<b>7,79</b>	<b>27,72%</b>	<b>7,64</b>	<b>28,52%</b>
--------------------------	--------------	---------------	--------------	---------------	-------------	---------------	-------------	---------------	-------------	---------------

<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>19,68</b>	<b>59,48%</b>	<b>17,71</b>	<b>59,96%</b>	<b>17,91</b>	<b>70,93%</b>	<b>20,32</b>	<b>72,30%</b>	<b>19,18</b>	<b>71,50%</b>
Variation du report à nouveau	0,18	0,56%	0,21	0,71%	1,11	4,39%	3,22	11,47%	1,18	4,19%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	19,50	58,92%	17,50	59,23%	16,80	66,51%	17,10	60,83%	18,00	67,09%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	19,50	58,92%	17,50	59,23%	16,80	66,51%	17,10	60,83%	18,00	67,09%

## INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPEENNE AIFM

### ■ GESTION DE LA LIQUIDITE

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE

AEW Ciloger dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5% de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100% de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est estimé à environ 5 mois.

### ■ LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER CES RISQUES

La SCPI FRUCTIPIERRE investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

### ■ LES INFORMATIONS SUR LES REMUNERATIONS (AIFM)

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW Ciloger sont les suivants:

Rémunérations fixes 2019 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 966 983 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2019 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 667 287 €

L'effectif total en 2019 était de 273 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW Ciloger et /ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2019, à 45 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2019 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 342 240 €
- Autres personnels identifiés : 3 019 689 €

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

### ■ EFFET DE LEVIER

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition.

- La méthode dite « brute » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers.
- La méthode dite de « l'engagement » : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits baux. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

Levier selon Méthode Brute	= 103 %
Levier selon Méthode Engagement	= 102 %

### ■ EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers des SCPI agissent en tant qu'experts en évaluation immobilière et non en tant qu'experts externes. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

Expert en Evaluation  
Responsabilité à hauteur de 1 500 000 €  
CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

# ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITE ET DE CONTROLE INTERNE D'AEW CILOGER

La gérance de la SCPI FRUCTIPIERRE est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW Ciloger, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW Ciloger a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la directive européenne AIFM le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW Ciloger établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités de AEW Ciloger. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- identification des risques inhérents à l'activité,
- séparation effective des fonctions des collaborateurs,
- optimisation de la sécurité des opérations,
- couverture globale des procédures opérationnelles,
- suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW Ciloger.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs.

- **Le contrôle de premier niveau**, est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle.
- **Le contrôle permanent (deuxième niveau)**, est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles.
- **Le contrôle ponctuel (troisième niveau)**, est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW Ciloger.





# FRUCTIPIERRE

## RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

### EXERCICE 2019

Mesdames, Messieurs

Agissant dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de FRUCTIPIERRE clos le 31 décembre 2019.

Depuis le début de l'exercice 2019, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2019, mars 2020) afin d'examiner l'activité de la société.

La dernière réunion, en date du 26 mars 2020, a été l'occasion d'examiner les résultats qui vous sont soumis ainsi que le rapport de la société de gestion.

Au cours de nos différentes réunions, la société de gestion nous a fourni toutes les informations et explications nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

#### ■ COLLECTE DE CAPITAUX

Afin de poursuivre l'acquisition d'immeubles récents, ainsi que d'améliorer la diversification et la mutualisation des risques de notre patrimoine, FRUCTIPIERRE a ouvert sa 25<sup>ème</sup> augmentation de capital le 30 juillet 2018. L'objectif de collecte était fixé à près de 45 M€, pour un prix de souscription de 544 € par part.

33,7 M€ ont été collectés sur l'exercice 2018, et 6,2 M€ sur l'exercice 2019.

La clôture de cette opération a eu lieu le 31 janvier 2019, conformément au calendrier prévu.

Votre Conseil de surveillance reste très attentif aux conditions d'émission des parts nouvelles lors des augmentations de capital, ainsi qu'aux montants de ces dernières qui doivent correspondre aux possibilités d'investissement offertes par le marché.

La rémunération de la société de gestion au titre de l'augmentation de capital est établie à **469.786 € sur l'exercice 2019**.

#### ■ ARBITRAGE ET INVESTISSEMENT

La politique d'arbitrage menée maintenant depuis plusieurs années s'est poursuivie au cours de l'année 2019. La Société de gestion nous a tenus informés des cessions engagées.

Conformément aux autorisations obtenues en assemblée générale des associés, 2 immeubles ont été cédés au cours de l'exercice 2019 pour un montant total de 51,40 M€. Les prix de cession étant globalement supérieurs de 13% aux prix de revient des actifs, ces arbitrages font ressortir une plus-value nette globale de 5,54 M€ (après commission d'arbitrage statutaire de 1,29 M€ versée à la société de gestion).

Nous prenons acte d'une part de la poursuite du programme des cessions, et d'autre part de la distribution de plus-values de 5 € maximum par part, proposée au regard des perspectives d'arbitrages et de la réserve de plus-values d'ores et déjà constituée (10,01 € par part au 31 décembre 2019).

Parallèlement, FRUCTIPIERRE a renforcé son patrimoine francilien avec deux investissements dans des immeubles de bureaux récents, répondant aux standards internationaux environnementaux et de qualité.

Notre SCPI a ainsi acquis :

- 24% de l'immeuble GAIA à Massy (91) pour un montant de 38,6 M€. Cet immeuble développe 36 200 m<sup>2</sup> de bureaux, et est intégralement loué à une filiale du Crédit Agricole pour une durée ferme résiduelle de 10 ans.
- un immeuble de bureaux de 2 300 m<sup>2</sup> situé rue Parmentier à Paris en Vente en Etat Futur d'Achèvement, pour un montant de 39,4 M€. Situé entre Bastille et République, il bénéficie d'une excellente desserte en métro et fait l'objet d'une pré-location à 100% à IWG, pionnier des centres d'affaires, pour une durée de 9 ans ferme qui prendra effet à la livraison.

Les caractéristiques détaillées de ces investissements nous ont été présentées par la société de gestion. Votre conseil constate que ces opérations répondent, dans l'ensemble, aux critères de la politique d'investissement de la SCPI. Il est particulièrement attaché au maintien par la société de gestion de la politique suivie jusqu'ici par FRUCTIPIERRE qui donne une large place aux actifs parisiens et de première couronne ouest.

Compte tenu des cessions d'actifs précitées, de ces investissements et des nouveaux fonds apportés par l'augmentation de capital, notre SCPI présente en fin d'année un surinvestissement de 40,9 M€. Il serait de l'ordre de 69 M€ en prenant en compte les décaissements à venir sur l'acquisition en VEFA, contre 32 M€ en début d'année, ce qui nous semble satisfaisant compte tenu du contexte actuel de taux d'intérêt.



## ■ VALEUR DU PATRIMOINE

À l'occasion du Conseil de surveillance du 26 mars 2020, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2019 par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la société de gestion, servant, à compter de leur publication, de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts et pour les augmentations de capital futures.

Nous relevons que les valeurs de réalisation et de reconstitution au 31 décembre 2019 sont toutes les deux en progression, s'établissant respectivement par part à 555,28 € (+7,33 % par rapport au 31 décembre 2018) et 644,72 € (+7,21% par rapport au 31 décembre 2018).

Cette hausse s'explique principalement par la bonne performance de notre patrimoine qui s'est apprécié en 2019, selon l'expertise, de 9,8% à périmètre constant pour dépasser le seuil du milliard d'euros, à 1 016 M€.

## ■ GESTION IMMOBILIERE

Votre conseil s'est attaché à surveiller l'évolution de la gestion du patrimoine immobilier de notre société.

La société de gestion nous a, ainsi, fait part des décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que des modifications apportées à la situation locative des immeubles.

Nous constatons que le taux d'occupation financier moyen du patrimoine s'est légèrement amélioré. Sur l'exercice 2019, il s'établit à 84,89% contre 84,15% en 2018.

Il faut toutefois noter une forte diminution de la vacance de surfaces en fin d'année (10 334 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2019 contre 23 790 m<sup>2</sup> en début d'année).

Nous avons bien noté que les clauses d'indexation des loyers ont été appliquées et que, malgré l'engagement de quelques procédures de recouvrement, l'encaissement des loyers s'est effectué pour l'essentiel dans des délais normaux en dépit d'une progression de la dotation aux provisions pour créances douteuses qui a augmenté de 151 K€. L'impact net des locataires douteux demeure toutefois contenu à 0,37% des loyers facturés en 2019 contre 0,80% au titre de l'exercice précédent.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 0,4 M€ de travaux pour gros entretien ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 1,1 M€, soit un total de 1,5 M€ à comparer à 3,7 M€ en 2018.

Rappelons que des travaux de restructuration lourde de l'immeuble de bureaux situé au 69 rue Beaubourg dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement parisien ont été engagés avec pour objectif de permettre une progression significative des loyers et une forte valorisation.

AEW Ciloger a provisionné au titre de la provision pour gros entretien (anciennement provision pour grosses réparations)

une somme cumulée de 1 144 471 € (1 064 827 € au 31 décembre 2018), et ce, en vue de lui assurer la capacité d'entretenir les actifs sociaux sur longue période.

## ■ RESULTAT ET DISTRIBUTION

Les comptes sociaux de FRUCTIPIERRE qui vous sont présentés, après vérification du Commissaire aux comptes, ont été examinés comme les années précédentes par votre conseil.

Le résultat de notre SCPI s'élève à 33 944 149 € contre 34 813 433 € en 2018, soit une régression de 2,5%. Par part, le résultat passe de 20,32 € à 19,18 €.

Cette baisse du résultat unitaire provient de la diminution des produits immobiliers (-2%).

La proposition de distribution du résultat ci-dessus s'établit à 18,00 € par part. Le report à nouveau à l'issue de ladite distribution s'établira à 8,85 € par part (contre 7,73 € au 31 décembre 2018).

Par ailleurs, le montant des plus-values réparti au cours de l'exercice ressort à 5 € par part. En tenant compte de ce dernier chiffre, 23,00 € ont ainsi été versés aux associés au titre de l'exercice 2019 (22,10 € en 2018).

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a atteint 3 524 376 € H.T, soit 9 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

## ■ MARCHÉ SECONDAIRE

Sur l'année 2019, 24 663 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé (-2% par rapport à 2018), représentant un volume de transactions de 13 312 420 € (-3% par rapport à 2018).

Cette relative stagnation des transactions intervient après la forte augmentation constatée au cours de l'exercice 2018 (+25%).

Le prix moyen annuel d'acquisition observé en 2019 ressort à 541,11 €, en baisse de 0,49% par rapport à 2018.

La rémunération perçue par la société de gestion au titre des cessions de parts s'est élevée à 552 549 € (hors montants rétrocédés le cas échéant aux réseaux de commercialisation et mutations à titre gratuit), correspondant à 4 % TTI du prix de cession, conformément aux statuts.

## ■ CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de surveillance qui est actuellement atteint est de 18.

Il convient de relever que les mandats de deux membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de la

réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2019. Il s'agit de Messieurs Laurent COCHET et Bruno NEREGOWSKI. Ceux-ci nous ont toutefois fait part de leur souhait d'être à nouveau candidat à un poste au Conseil de surveillance.

Deux postes sont ainsi à pourvoir.

#### ■ MODIFICATION DE L'ARTICLE 21 DES STATUTS (rémunération de la Société de gestion)

Il vous est proposé, dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, d'apporter une modification aux statuts, liée aux conséquences de la transposition en droit français d'une décision européenne.

La Loi de finances pour 2020 amène la société de gestion à souhaiter opter pour un assujettissement à la TVA.

Cela induit une augmentation de la commission de souscription (pour les nouveaux associés) qui passerait à 9,04% TTC contre 7,78% auparavant.

Nous vous précisons toutefois que cette augmentation est sans impact sur le prix de souscription, et compte tenu de la possibilité de récupération de TVA, sans impact sur la somme à investir de chaque nouvelle souscription de parts de notre SCPI.

Par ailleurs, cette option à TVA est également sans incidence sur la commission de gestion, et n'entraînera pas de frais supplémentaire à la charge de notre SCPI.

#### **Enfin, évènement majeur survenu après la clôture de l'exercice 2019, il est difficile de ne pas mentionner la crise liée au virus COVID-19.**

Au moment de l'écriture du présent rapport, toutes les conséquences de cette crise sanitaire sur l'immobilier en général, et notre SCPI en particulier, sont encore difficiles à appréhender.

Il est cependant certain que le ralentissement économique engendré par la crise sanitaire va provoquer une baisse sensible des chiffres d'affaires de nos locataires, et donc affecter leur trésorerie. Les locataires les plus fragiles vont par conséquent avoir des difficultés à payer leur loyer.

Ainsi, dans la continuité des mesures de soutien mises en place par le gouvernement, la société de gestion pourra être amenée à proposer des reports ou des modalités d'étalement des loyers.

Ces aménagements, ainsi que les éventuelles cessations de paiements, pourraient conduire la société de gestion à distribuer des revenus moins importants que prévus.

Toutefois, avec un patrimoine supérieur à 1 Md€, diversifié d'un point de vue géographique et sectoriel, et privilégiant les emplacements de qualité, FRUCTIPIERRE possède des atouts pour faire face à la crise.

Il ne faut pas oublier, par ailleurs, qu'à l'instar de l'immobilier « physique », l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme, ce qui laisse la possibilité d'absorber les périodes de turbulences même inédites et les fortes variations momentanées qui peuvent en être la conséquence.

**D'une manière générale, les documents qui vous sont présentés n'appellent aucun autre commentaire particulier de notre part, quant à leur régularité.**

**Compte tenu de ce qui précède, nous vous invitons à adopter l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.**

Pour le Conseil de surveillance

Paul – Louis NETTER

Président du Conseil de surveillance

**NB : Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'assemblée générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.**

# FRUCTIPIERRE

## RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

### LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS (Exercice clos le 31 décembre 2019)

A l'assemblée générale,

#### ■ OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FRUCTIPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la société de gestion le 26 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### ■ FONDEMENT DE L'OPINION

##### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

##### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

#### ■ JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans les notes « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » et « Méthodes retenues pour la valorisation des titres de participations détenus » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

#### ■ VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion arrêté le 31 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt du rapport de gestion relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-4 du code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de leur sincérité ni de leur concordance avec les comptes annuels.

## ■ RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

## ■ RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une

anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 19 juin 2020  
KPMG S.A.  
Pascal Lagand  
Associé

## LE RAPPORT SPECIAL SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTÉES

### Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

A l'assemblée générale,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### ■ CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

#### ■ CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

*Avec la société de gestion AEW Ciloger :*

Conformément à l'article 21 des Statuts, votre S.C.P.I. verse à la société de gestion AEW Ciloger les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription, fixée à 7,779% T.T.C. du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6,279% T.T.I. (commission exonérée de TVA

en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;

- à hauteur de 1,25% H.T., soumis à TVA, soit 1,50% T.T.C. à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2019, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de souscription de €469 786, en diminution de la prime d'émission.

- Une commission de gestion, fixée à 9% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la S.C.P.I. et des sociétés dans lesquelles la S.C.P.I. détient une participation, le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices.

Au titre de l'exercice 2019, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de €3 524 376.

- Une commission de cession d'actifs immobiliers, fixée à 2,5% hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Cette commission sera facturée à la S.C.P.I. ou aux sociétés dans lesquelles la S.C.P.I. détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble. Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la S.C.P.I., l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la S.C.P.I.

Au titre de l'exercice 2019, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de cession d'actifs immobiliers de €1 285 000, au débit du poste de plus ou moins-value réalisée.

- Pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la S.C.P.I., hors travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision sur gros entretiens : une commission relative aux travaux pourra être facturée par la Société de Gestion. Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés. En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés contrôlées par la S.C.P.I., pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la S.C.P.I. ne pourra pas dépasser le taux fixé ci-avant.

Au titre de l'exercice 2019, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de suivi de travaux.

- Une commission de cession de parts s'établissant comme suit :

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de Gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de Gestion percevra une somme forfaitaire de 150€ toutes taxes incluses (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts) (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1er janvier de chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers - la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur ;

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de Gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,00% toutes taxes incluses de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts).

Cette convention est sans impact sur les comptes de votre société.

Paris La Défense, le 19 juin 2020  
KPMG S.A.  
Pascal Lagand  
Associé

# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

## DU 27 JUILLET 2020

### ORDRE DU JOUR

#### ■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE :

1. Lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.
2. Affectation du résultat.
3. Approbation des conventions réglementées.
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.

7. Distribution au titre des plus-values immobilières.

8. Autorisation donnée à la Société de gestion de céder des éléments du patrimoine.
9. Quitus à la Société de gestion.
10. Nomination des membres du Conseil de surveillance.
11. Pouvoirs aux fins de formalités.

#### ■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE :

12. Modification de l'article 21 des statuts « rémunération de la Société de gestion »

### LES RÉOLUTIONS

#### ■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

##### PREMIÈRE RÉOLUTION

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 tels qu'ils ont été présentés.

##### DEUXIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 33 944 148,79 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 13 726 817,83 €, forme un résultat distribuable de 47 670 966,62 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- À la distribution d'un dividende, une somme de : 31 852 449,00 €
- Au report à nouveau, une somme de : 15 818 517,62 €.

#### TROISIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et approuve son contenu.

#### QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 682 621 017 euros, soit 382,06 euros pour une part.

#### CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 992 102 795 euros, soit 555,28 euros pour une part.



## SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 1 151 905 707 euros, soit 644,72 euros pour une part.

## SEPTIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, autorise la Société de gestion à répartir le cas échéant entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 5 euros maximum par part en pleine jouissance, prélevé sur le compte plus-values.

Conformément à l'article 41 des statuts de la SCPI, il sera le cas échéant prélevé sur ladite distribution effectuée auprès des associés relevant de l'impôt sur le revenu le montant d'impôt sur la plus-value acquitté par la SCPI pour une part détenue par un associé relevant de l'impôt sur le revenu, au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées par la SCPI.

Cette distribution sera versée pour les parts en jouissance à la date de la distribution, aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, sauf disposition contraire prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de gestion.

Cette distribution sera le cas échéant mise en paiement en décembre 2020.

## HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires autorise, la société de gestion à céder des éléments du patrimoine immobilier, y compris lot par lot, dans les conditions fixées par l'article R. 214-157 du Code monétaire et financier et par les statuts.

À ce titre, la société de gestion percevra un honoraire d'arbitrage conformément à l'article 21 des statuts.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2020.

## NEUVIÈME RÉOLUTION

L'assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

## DIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de Surveillance (soit 2 postes) décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, les deux candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	Nombre de voix	élu	Non élu
Monsieur Pierre BLAS (C)			
Monsieur Jean-Luc BRONSART (C)			
Monsieur Laurent COCHET (R)			
Monsieur Christophe DE TESSIERES DE BLANZAC (C)			
Monsieur Jean-Marc ETIENNE (C)			
Monsieur Olivier KIMMEL (C)			
Monsieur Bruno NEREGOWSKI (R)			
Monsieur Jean-Philippe RICHON (C)			
SC GLERM INVESTISSEMENT (C)			
Monsieur Richard VEBER (C)			

(R) Candidat en renouvellement - (C) Nouvelle candidature

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

## ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal, à l'effet de remplir toutes les formalités légales, administratives, fiscales et autres, et, de signer à cet effet, tous actes, dépôts et en général, toutes pièces nécessaires.

## ■ DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des assemblées générales extraordinaires, décide de modifier les conditions de rémunération de la Société de Gestion à compter du **1<sup>er</sup> septembre 2020**.

En conséquence, et à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2020, l'article 21 des statuts de la SCPI est modifié comme suit :



AVANT	APRES
<p>« [...] » Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :</p>	<p>« [...] » Pour les fonctions ci-après, la Société de Gestion reçoit :</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux, une commission de souscription de 7,779 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux, une commission de souscription de <b>7,529 % HT (soit 9,03 % TTC au taux de TVA en vigueur)</b> du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse.</li> </ul>
<p>Cette commission de souscription est destinée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à hauteur de 6,279 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte</li> <li>- à hauteur de 1,25 % HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements</li> </ul>	<p>Cette commission de souscription est destinée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à hauteur de 6,279 % <b>HT</b>, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte</li> <li>- à hauteur de 1,25 % HT, <b>soumis à TVA</b>, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements</li> </ul>
<p>La Société de Gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports des associés.</p>	<p>La Société de Gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre les versements totaux des engagements d'apports des associés.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 9% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, 9% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés.</li> </ul>
<p>La Société de Gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société et par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant.</p>	<p>La Société de Gestion pourra prélever les sommes correspondantes au fur et à mesure des encaissements de celles-ci par la Société et par les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixée à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixée à 2,5 % H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.</li> </ul>
<p>Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.</p>	<p>Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble.</p>
<p>Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la Société, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.</p>	<p>Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la Société, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, hors travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision sur grosses réparation : une commission relative aux travaux pourra être facturée par la Société de Gestion.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, hors travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision sur grosses réparation : une commission relative aux travaux pourra être facturée par la Société de Gestion.</li> </ul>
<p>Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.</p>	<p>Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.</p>
<p>En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés contrôlées par la Société, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser le taux fixé ci-avant.</p>	<p>En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés contrôlées par la Société, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser le taux fixé ci-avant.</p>

AVANT (suite)	APRES (suite)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de Gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de Gestion percevra une somme forfaitaire de 150 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts) (valeur 2005) par cession, succession ou donation, cette somme étant indexée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers ; la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.</li> <li>• pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de Gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,00% TTI de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts). [...] »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de Gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de Gestion percevra une somme forfaitaire de <b>150 euros HT (soit 180 euros TTC au taux de TVA en vigueur)</b> 150 € TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts) (valeur 2005) par cession, succession ou donation. ; cette somme étant indexée le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2007, en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE des prix à la consommation afférents aux services financiers ; la nouvelle somme ainsi obtenue étant arrondie à l'euro inférieur.</li> <li>• pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de Gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant <b>3,33% HT (soit 4,00 % TTC au taux de TVA en vigueur)</b> 4,00% TTI de la somme revenant au cédant. (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1<sup>o</sup>-e du Code Général des impôts). [...] »</li> </ul>

L'Assemblée Générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la Société de Gestion afin de modifier corrélativement la Note d'Information de la SCPI.



# FRUCTIPIERRE

**Société Civile de Placement Immobilier**  
au capital de 384 132 975 euros  
340 846 955 RCS PARIS

**Siège social :**  
22, rue du Docteur 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 SCPI n° 18-12 en date du 17/07/2018.



**Société de gestion de portefeuille**  
SAS au capital de 828 510 euros  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date 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

Tél. : 01 78 40 33 03  
service-clients@eu.aew.com  
[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Signatory of:

