



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

RAPPORT
ANNUEL
2022

FRUCTIPIERRE

SCPI À PRÉPONDÉRANCE
BUREAUX



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris
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 »

PRÉSIDENT

Monsieur Raphaël BRAULT

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Vanessa ROUX-COLLET

SCPI FRUCTIPIERRE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Monsieur Jean-Philippe RICHON

Vice-présidents :

Monsieur Olivier KIMMEL

Monsieur Bruno NEREGOWSKI

MEMBRES DU CONSEIL

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Monsieur Laurent COCHET

Monsieur Hervé DIDIER

Monsieur Jean-Marc ÉTIENNE

Monsieur Jérôme JUDLIN

Monsieur Alain POUCH

Monsieur Jean-Pierre PROCUREUR

Monsieur Richard VEBER

APPSCPI, représentée par Monsieur Jean-Yves DAVID

BPCE VIE, représentée par Monsieur Nicolas DENOJEAN

CASDEN BANQUE POPULAIRE, représentée par Monsieur Frédéric GASSER

INSTITUTION DE PRÉVOYANCE BANQUE POPULAIRE, représentée par Monsieur Emmanuel LAVENTURE

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

SCI FRUCTIDOR, représentée par Monsieur Patrick FEGER

SCI GAIA, représentée par Monsieur André PÉRON

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

KPMG SA, représentée par Monsieur Pascal LAGAND

Suppléant :

SALUSTRO REYDEL, représentée par

Monsieur Nicolas DUVAL-ARNOULD

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

01

RAPPORT DE GESTION 4

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2022	8
Le patrimoine immobilier	10
Les résultats et la distribution	21
Le marché des parts	23

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 25

Les comptes	25
L'annexe aux comptes annuels	28

03

LES AUTRES INFORMATIONS 39

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	39
Informations complémentaires issues de la « Directive Européenne AIFM »	40
Informations requises par le règlement UE 2020/852 dit « Taxonomie »	40
Informations issues des dispositions de l'article 29 de la loi relative à l'énergie et au climat (« LEC »)	41

04

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 46

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 47

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 50

Le rapport sur les comptes annuels	50
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	52

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 16 JUIN 2023 53

Ordre du jour	53
Les résolutions	53



RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTIPIERRE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2022.

► Dans un contexte international incertain où les investisseurs sont attentistes, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche globalement une stabilité par rapport à 2021, avec un total de 32,4 Mds€ investis. Le dynamisme de l'investissement en province se confirme, avec près d'un tiers des volumes investis. Toutefois, le second semestre 2022, impacté par le resserrement des conditions de financement et les anticipations de baisses des prix, a été moins dynamique, et semble annoncer un début d'année 2023 orienté à la baisse.

Avec plus de la moitié des volumes investis (17 Mds€), les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée. Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France pour l'année 2022, 2,1 millions de m², sont en légère hausse par rapport à 2021, avec, impact du télétravail oblige, une concentration sur les pôles tertiaires établis dans Paris intra-muros et La Défense. Toutefois, la dynamique de la demande en Île-de-France, notamment sur les surfaces inférieures à 5 000 m², risque d'être enrayée par la dégradation des perspectives économiques.

Le taux de vacance moyen de la région parisienne se fixe à 7,2 %, avec des disparités entre les marchés très tendus de Paris-Centre Ouest et les taux de vacance à deux chiffres sur La Défense, le Croissant Ouest et la Première Couronne.

Par répercussion, les valeurs locatives faciales continuent à augmenter dans Paris avec certaines références au-dessus de 1 000 €/m²/an. Par contre, le différentiel de loyers entre Paris et le reste de l'Île-de-France s'amplifie du fait de la stabilisation des valeurs, notamment dans les zones à vacance élevée. La dichotomie est similaire sur les loyers économiques avec des mesures d'accompagnement en baisse dans Paris (moins de 17 % du loyer facial) tandis qu'elles atteignent 30 % sur les marchés sur-offreurs. En moyenne en Île-de-France, les mesures d'accompagnement atteignent 25 %.

À noter que le secteur de la logistique est resté attractif, représentant 18 % de l'investissement, soit près de 6 Mds€, montant équivalent à 2021. Les taux prime sont en hausse et s'établissent entre 4 % et 4,25 %.

► Suite au solide rattrapage post-pandémique de 2021, les ventes au détail ont continué de progresser en 2022 (+3,1 %). Cependant, la confiance a de nouveau atteint un creux historique en septembre. L'inflation élevée, persistante et généralisée devrait davantage peser sur le pouvoir d'achat des ménages.

Les montants investis en commerce ont néanmoins augmenté de 76 % par rapport à 2021 et atteignent 4,9 Mds€, soit 15 % des volumes, soutenus par 12 transactions de plus de 100 M€.

En moyenne au 4^e trimestre 2022 les taux de rendement prime en pieds d'immeubles se sont décompressés de 50 pdb sur un an. On relève les hausses les plus importantes dans les régions lyonnaise, marseillaise et niçoise (+60 pdb, à 3,85 %, 4,60 % et 3,85 %). À Paris, le taux prime atteint 3,40 %.

La décompression moyenne a été plus modérée sur les centres commerciaux. On relève une décompression de 30 pdb sur l'ensemble des marchés en régions (Lille, Lyon, Marseille et Nice) qui atteignent 4,90 %. En région parisienne, le taux prime reste stable à 4,50 %. En variation annuelle, l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) est passé de 2,2 % en 2021 à 5,3 % en 2022. La hausse de cet indice devrait perdurer jusqu'en 2023. Par contre, les PME devraient bénéficier pendant un an du plafonnement de l'indice. L'ILC devrait ensuite entamer une baisse après 2023 pour se stabiliser autour des 2 % dans l'hypothèse que l'inflation se normalise.

▶ Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime de l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€).

Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales. La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et les résidences gérées (12 %), la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'île-de-France à 28 %, l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %.

Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en île-de-France.

▶ En 2022, dans un environnement difficile marqué par la dégradation brutale des économies à travers le monde, de fortes tensions géopolitiques, une crise énergétique majeure et le retour de l'inflation, les répercussions sur les résultats de FRUCTIPIERRE sont restées contenues.

- Dans le cadre de la 26^e augmentation de capital, ouverte le 1^{er} octobre 2020, les capitaux collectés ont augmenté de 4,5 % au cours de l'année 2022, soit un montant de souscriptions de 33 M€. Elle a été clôturée le 14 octobre 2022, pour un montant total de capitaux collectés de 70,5 M€.

- Le volume de parts échangées sur le marché secondaire organisé est en contraction de 7 % par rapport à 2021, essentiellement du fait de l'objet d'une diminution de 14 % du nombre de parts mises en vente. Lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution reste proche du prix de décembre 2021 (-0,3 %), à 555 €, soit un prix acquéreur de 604,95 €. Toutefois, le prix acquéreur moyen du marché secondaire de l'exercice progresse de 0,3 % par rapport à 2021 en s'établissant à 605,49 €.

- Le maintien de contacts d'opportunité a permis de finaliser la cession de deux lots, pour un prix de vente total de 14 M€, supérieur de 52 % aux prix de revient et de 9 % à leurs dernières valeurs d'expertise (31/12/2021), et dégageant une plus-value nette de 4,3 M€.

- Un immeuble de bureaux dans le 11^e arrondissement parisien, acquis fin 2019, a été livré le 31 mars 2022. Entièrement restructuré pour correspondre aux derniers standards internationaux, il est loué à 100 %, et est donc immédiatement productif de loyers.

Si aucun investissement n'a été finalisé durant l'exercice, FRUCTIPIERRE est néanmoins en fin d'exercice en situation de surinvestissement de l'ordre de 16,5 M€.

- D'une superficie de près de 146 000 m², le patrimoine de votre SCPI rassemble 224 locataires localisés sur 58 sites. Il est composé à 86 % d'immeubles de bureaux, et est localisé à 65 % à Paris (91 % en île-de-France).

- Face aux incertitudes économiques, à la hausse de l'inflation, des taux d'intérêt et des coûts de la dette, le marché immobilier connaît un net ajustement des prix à la baisse. Toutefois, l'estimation totale du patrimoine immobilier (détenue directe et indirecte) de FRUCTIPIERRE fait preuve de résistance, à 1 055 M€, quasiment stable à périmètre constant (-0,05 %).

La valorisation globale hors droits du patrimoine est supérieure de 43 % à son prix de revient.

À 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.

- L'activité locative est restée très active avec près de 19 000 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, les taux d'occupation financier et d'encaissement des loyers se maintiennent, proches respectivement de 91 % et 95 % en fin d'année. En tout état de cause, les gérants d'AEW conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.
- Le résultat de FRUCTIPIERRE est en nette augmentation de 1,03 M€ (+3 %) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 33 352 204 €. Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) sont en progression de 1,8 M€ par rapport à 2021 et proches du niveau de 2020.
- Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2022, le montant distribué en 2022 s'élève à 24,20 € par part, soit +5 % par rapport à 2021 et +18 % par rapport à 2020. Il est à son plus haut niveau depuis 2013. Il intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 6,20 € sur la réserve de plus-values. Le report à nouveau (réserves) est à 7,96 € par part et représente, en fin d'exercice, 5,5 mois de distribution courante.
- Le taux de distribution 2022 s'établit à 4 %, toujours notable dans l'environnement financier actuel.
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de FRUCTIPIERRE, s'établissent à 5,80 % sur dix ans et 7,07 % sur quinze ans. Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est notamment nettement supérieur à ceux des SCPI d'entreprise (6 %), des Actions françaises (4 %), des Foncières cotées (3 %) ou du Livret A (1,4 %).

Par ailleurs, il vous est proposé, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, de transformer votre Société de SCPI à capital fixe en SCPI à capital variable.

Le projet de transformation en SCPI à capital variable constitue une évolution importante pour FRUCTIPIERRE, qui nous paraît toutefois nécessaire dans une perspective de moyen/long terme.

Cette modification, qui prendrait effet le 1^{er} janvier 2024, devra être soumise par ailleurs à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers.

Cette proposition d'adopter la variabilité du capital présente plusieurs avantages.

- ▶ Les associés de la SCPI à capital variable peuvent sortir à tout moment dès lors que des souscriptions viennent compenser les retraits. Alors que dans une SCPI à capital fixe, en période d'augmentation de capital les acheteurs privilégient le marché primaire, rendant les ventes sur le marché secondaire plus difficiles.
- ▶ La variabilité du capital social (plafonnée) présente donc l'intérêt, en temps normal, d'assurer une stabilité du prix de souscription proche de la valeur de reconstitution et un prix de retrait des parts proche de la valeur de réalisation. Si les souscriptions venaient à être insuffisantes pour compenser les retraits, le marché secondaire par confrontation pourrait être réactivé pour assurer sa liquidité.

- ▶ Les associés de la SCPI peuvent sortir via le mécanisme du retrait : les demandes de retrait seront portées à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec avis de réception en utilisant le formulaire de retrait spécifique. Elles seront inscrites, dès réception, dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique.

Conformément à la réglementation, la Société de gestion déterminera le prix de retrait qui doit correspondre au prix de souscription minoré de la commission de souscription. Les associés sortiront donc à **cours connu**.

- ▶ Nous constatons depuis 2 ans que les réseaux bancaires commercialisent peu les SCPI à capital fixe par le biais du marché secondaire, compte tenu des difficultés à garantir l'achat de parts et d'un prix difficile à anticiper pour les acheteurs.

- ▶ Une collecte régulière permet, notamment, d'acquérir des immeubles de taille plus significative, plus adaptés aux besoins des entreprises les plus solvables et les plus stables, et de régénérer plus rapidement le patrimoine en acquérant de nouveaux actifs répondant aux obligations de performances énergétiques.

Toutefois, il convient de noter qu'elle peut présenter les inconvénients suivants :

- ▶ risque de dilution des parts : il peut être maîtrisé par la fixation, en concertation avec le Conseil de surveillance, d'un capital maximum statutaire adapté (d'un montant de 750 000 000 €) ;
- ▶ risque de diluer le report à nouveau (RAN) de la SCPI : le prélèvement du montant du RAN par part de l'année précédente sur la prime d'émission de chaque nouvelle souscription permet d'éviter la dilution du RAN.

Votre Conseil de surveillance a examiné ce projet au cours de présentations et a largement débattu avec la Société de gestion. Il a retenu favorablement ce projet de transformation, et nous vous invitons à prendre connaissance du rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée Générale figurant dans le présent rapport annuel.

Nous espérons que ce projet, qui ne remet pas en cause l'essence même de votre SCPI à laquelle vous êtes attachés, emportera votre adhésion.



Antoine BARBIER
Directeur de la Division
Patrimoine - AEW





LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHIFFRES CLÉS

Année de création :
1974

Capital fermé depuis le :
14 octobre 2022

Terme statutaire :
2086

Nombre d'associés :
13 604

Nombre de parts :
1 903 057

Capital social :
409 157 255 €

Capitaux propres :
736 702 420 €

Capitaux collectés :
768 012 715 €

Ratio dettes et
autres engagements :
2,24 %

Dernier prix d'exécution
(net vendeur) :
553,80 €

Parts en attente
de vente :
0,58 % des parts

Marché secondaire
organisé réalisé
sur l'année :
**30 031 parts
pour 18 183 411 €**

Capitalisation au prix
d'exécution majoré
des frais :
1 148 761 327 €

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles :
58

Nombre de baux :
224

Surface :
145 917 m²

Taux moyen annuel
d'occupation financier :
92,07 %

Taux d'occupation
financier 4^e trimestre
2022 :
91,36 %

Taux moyen annuel
d'occupation physique :
86,70 %

Taux d'occupation
physique au 31/12/22 :
87,45 %

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité
immobilière en 2022 :
57 546 690 €
▶ dont loyers :
42 507 618 €
▶ dont produits
des participations
contrôlées :
925 099 €

Résultat de l'exercice :
33 352 204 €
▶ soit **17,85 € par part**
(calculé sur un nombre
de parts corrigé)

Revenu distribué :
33 640 385 €
▶ soit **18,00 € par part**
▶ soit **18,00 € brut**
par part avant
impositions
françaises payées
par la SCPI
pour le compte
des associés
(pour une part
en jouissance
au 1^{er} janvier 2022)

Plus-value sur
cessions d'immeubles
distribuée :
6,20 € par part

INDICATEURS DE PERFORMANCE

Taux de rentabilité
interne 5 ans
(2017-2022) :
4,62 %

Taux de rentabilité
interne 10 ans
(2012-2022) :
5,80 %

Taux de rentabilité
interne 15 ans
(2007-2022) :
7,07 %

Taux de rentabilité
interne 20 ans
(2002-2022) :
7,96 %

Taux de distribution
2022 :
4,00 %
▶ Moyenne nationale
2022 SCPI dominante
Bureaux : **4,20 %**

▶ Moyenne nationale
2022 SCPI Immobilier
d'entreprise : **4,53 %**

Variation du prix
acquéreur moyen
2022 :
0,12 %

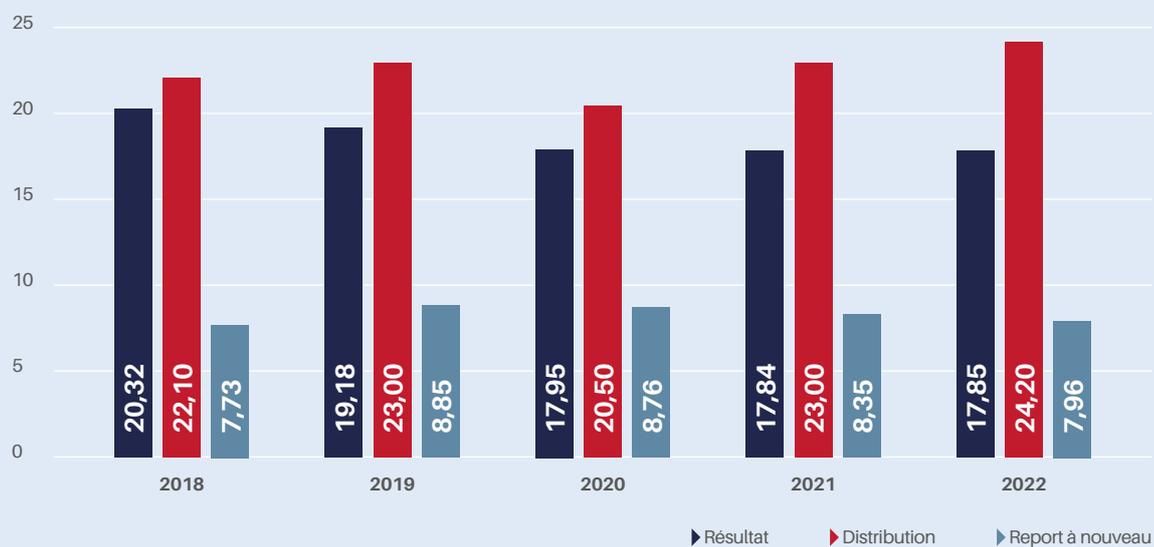


VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2022/2021
Valeur comptable	736 702 420	387,12	0,14 %
Valeur vénale/expertise	1 055 443 169	554,60	-3,29 %
VALEUR DE RÉALISATION	1 062 393 315	558,26	-1,41 %
Valeur de reconstitution	1 230 835 017	646,77	-1,54 %

RÉSULTAT, REVENU ET PLUS-VALUE DISTRIBUÉS, ET REPORT À NOUVEAU

(en €/part depuis 5 ans)



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Le patrimoine immobilier de la SCPI FRUCTIPIERRE est situé principalement à Paris, en Île-de-France et à titre de diversification en province. Il est composé, principalement, de locaux à usage de bureaux avec une diversification en locaux commerciaux, en locaux d'activités et à titre accessoire d'habitations.

Si la conjoncture des marchés le permet, la SCPI FRUCTIPIERRE poursuit le développement de son patrimoine immobilier, selon une politique d'investissement identique, par le biais de nouvelles émissions de parts.

Ce patrimoine immobilier est constitué, à titre principal, des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens, ainsi que des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par FRUCTIPIERRE.

Il faut par ailleurs noter que FRUCTIPIERRE a la possibilité, à titre accessoire, de détenir des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 5 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier.

Étant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale Ordinaire du 29 juin 2022 a autorisé, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, la Société de gestion à contracter des emprunts pour le compte de la SCPI dans la limite d'un montant maximum de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI FRUCTIPIERRE (soit un maximum de 261,68 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 17 juin 2022).

AEW souhaite investir les fonds disponibles en conservant un niveau de rigueur préservant les fondamentaux du patrimoine immobilier de votre SCPI, et donc en donnant la priorité à la qualité des acquisitions.

À ce sujet, AEW, 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 a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations Unies (PRI).

Les investissements sous-jacents à FRUCTIPIERRE ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

RÉPARTITION DU PATRIMOINE

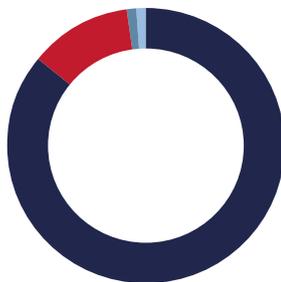
Le patrimoine de FRUCTIPIERRE se compose au 31 décembre 2022 de 58 immeubles pour une superficie de 145 917 m², localisés en valeur vénale à 66 % à Paris, 25 % en région parisienne et 9 % en province.

Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 86 %, de murs de commerces à hauteur de 13 % et d'immeubles industriels (logistique urbaine, parkings...) à hauteur de 1 %.

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

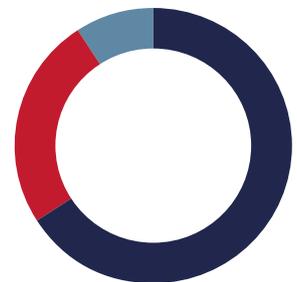
EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- 86 % Bureaux
- 12 % Commerces
- 1 % Centres commerciaux
- 1 % Industriel



EN % DE LA VALEUR VÉNALE

- 66 % Paris
- 25 % Île-de-France (hors Paris)
- 9 % Province



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 (EN M€)
2018	18,09	26,29	-31,56
2019	51,40	78,00	-40,89
2020	-	19,24	-69,65
2021	44,52	3,36	-29,62
2022	14,00	-	-16,43
TOTAL	128,01	126,89	-

LES CESSIONS

Des arbitrages, 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 présentés à votre Conseil de surveillance.

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 lots, pour un prix de vente total de 14 M€, supérieur de 52 % aux prix de revient et de 9 % à leurs dernières valeurs d'expertise (31/12/2021).

PARIS (75008) : 40, AVENUE HOCHÉ

648 m² de bureaux acquis en 1980. Prix de cession : 11 500 000 € (11/03/2022), supérieur de 7 % à la dernière valeur d'expertise.

La transaction, motivée par une opportunité de cession d'un actif vieillissant nécessitant de lourds travaux, fait ressortir une plus-value nette de 8 697 091 €, soit près de 3,5 fois le prix de revient comptable (2 515 409 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 287 500 €.

VÉLIZY-VILLACOUBLAY (78) : 13, AVENUE MORNE SAULNIER

2 691 m² de bureaux acquis en 2005. Prix de cession : 2 500 000 € (24/10/2022), supérieur de 22 % à la dernière valeur d'expertise.

La cession de cet actif vacant, des années 90 et situé dans un secteur devenu difficile, fait ressortir une moins-value nette de 4 262 500 € par rapport au prix de revient comptable (6 700 000 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 62 500 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 4 334 412 € par rapport au prix de revient (+47 %), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 350 000 €.

Au 31 décembre 2022, compte tenu de ces cessions, de sorties d'immobilisations suite à des remplacements et de la distribution de plus-value opérée durant l'exercice (6,20 € par part), le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 8 849 932 €, soit 4,65 € par part créée (9,20 € au 31/12/2021).

INVESTISSEMENTS

Au 1^{er} janvier 2022, FRUCTIPIERRE présentait un surinvestissement de 29 620 156 €.

En liaison avec les arbitrages réalisés, l'augmentation du capital et le recours éventuel aux possibilités d'emprunt autorisées par l'Assemblée Générale, AEW 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. Toutefois, aucun investissement immobilier n'a été finalisé durant l'exercice.

LIVRAISON

L'immeuble de bureaux du 11^e arrondissement parisien (64, rue Parmentier), acquis fin 2019 pour un prix de 39,4 M€, a été livré le 31 mars 2022.

Il s'agit d'un immeuble de 1887, ancien Hôtel des Petits Frères des Pauvres, qui a été entièrement restructuré pour correspondre aux derniers standards internationaux (Certification BREEAM niveau Good, HQE Rénovation et Effinergie).

Développant une surface de 2 300 m², 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.

Loué à 100 %, il a été immédiatement productif de loyers.

L'EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	TOTAL AU 31/12/2021	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
FONDS COLLECTÉS	705 089 391	33 038 514	738 127 905
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	17 007 917	-8 157 985	8 849 932
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	-44 397 732	-2 511 332	-46 815 282
- Achat d'immeubles	-790 636 850	-18 391 693	-809 028 542
- Titres de participations contrôlées	-29 274 222	-	-29 274 222
+ Vente d'immeubles	91 106 035	9 215 409	100 321 444
- Frais d'acquisition	-37 020 003	-	-37 120 182
- Divers ^[1]	58 505 307	-6 397	58 505 307
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	-29 620 156	13 186 516	-16 433 640

[1] Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

Compte tenu des arbitrages et de l'augmentation de capital clôturée le 14 octobre 2022, FRUCTIPIERRE est en fin d'exercice en situation de surinvestissement pour 16 433 640 €.

Un financement bancaire a été souscrit en décembre 2021 auprès de la Banque Palatine, la Banque Postale, Arkéa Banque, BPIFRANCE et INVESTIMMO.

C'est un crédit renouvelable d'un montant de 85 M€ avec une date d'échéance finale au 15/12/2026.

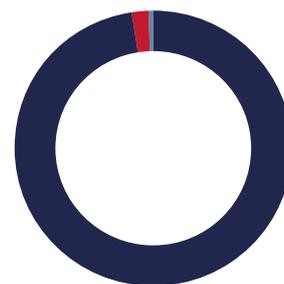
Le taux d'intérêt est Euribor de la période d'intérêt + marge de 1,35 % l'an et la commission de non-utilisation de 35 % de la marge. Un contrat de couverture au taux de 0 % a été conclu en janvier 2022 pour la durée de l'emprunt et couvre 80 % de l'emprunt.

Au 31 décembre 2022, le montant tiré sur le crédit est de 20 M€, contre 35 M€ à la clôture de l'exercice 2021. Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 203 490 €. Le montant de la commission de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 680 702 €.

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 %. Cette facilité n'est pas utilisée à la clôture de l'exercice 2022.

DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

- **97,76 %** Valeur de réalisation
- **1,84 %** Emprunts bancaires
- **0,40 %** VEFA ou autres acquisitions payables à terme



Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division :

▶ des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés) et des engagements immobiliers (crédits-bails, VEFA) ;

par

▶ l'actif brut : somme de la valeur de réalisation, des dettes et des autres engagements.

Il s'établit à 2,24 % à la clôture de l'exercice. Il n'y a pas d'emprunt bancaire indirect (dans les SCI contrôlées) pris en considération par transparence.

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 propre 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).

**Coût historique des terrains
et des constructions locatives :**
708 707 098 €

**Coût historique des parts
de sociétés contrôlées :**
29 274 222 €

Valeur comptable nette :
737 981 320 €

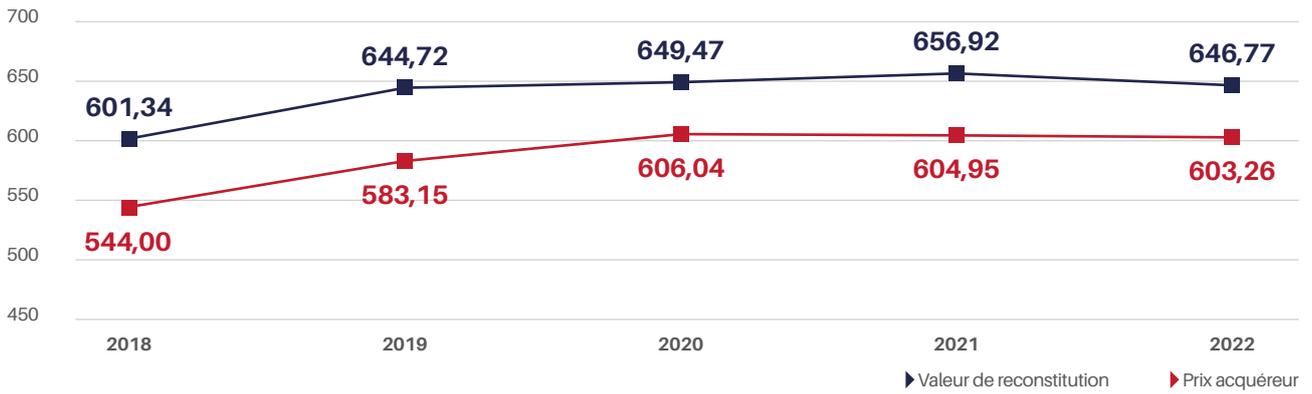
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) :
1 055 443 169 €

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	708 707 098	-	-
Provisions pour gros entretien	-1 433 001	-	-
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	29 274 222	-	-
Autres éléments d'actifs	154 100	-1 071 562	- 1 071 562
Valeur des immeubles (expertises) et des titres hors droits	-	1 055 443 169	-
Valeur des immeubles (expertises) et des titres droits inclus	-	-	1 131 215 302
Valorisation du CAP	-	8 021 708	8 021 708
Commission de souscription théorique	-	-	92 669 568
TOTAL GLOBAL	736 702 420	1 062 393 315	1 230 835 017
Nombre de parts	1 903 057	1 903 057	1 903 057
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	387,12	558,26	646,77

Le dernier prix d'exécution de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (553,45 €) est inférieur de 1 % à la valeur de réalisation qui s'établit à 558,26 € par part.

Le dernier prix acquéreur de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (603,26 €) est inférieur de 7 % à la valeur de reconstitution qui s'établit à 646,77 € par part.

ÉVOLUTION VALEUR RECONSTITUTION / PRIX ACQUÉREUR PAR PART SUR 5 ANS (31/12)



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.



ÉTAT SYNTHÉTIQUE DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2022 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 EN %	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2022 PÉRIMÈTRE CONSTANT	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT	VARIATION HORS DROITS 2022/2021 PÉRIMÈTRE CONSTANT (%)
Bureaux	642 064 456	944 986 000	47,18	1 013 218 900	918 021 000	2,94	944 986 000	943 396 000	0,17
Commerces	66 642 642	80 655 000	21,03	86 704 125	82 405 000	-2,12	80 655 000	82 405 000	-2,12
Immobilisations en cours	-	-	-	-	29 532 000	-100,00	-	-	-
TOTAL ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS EN DIRECT	708 707 098	1 025 641 000	44,72	1 099 923 025	1 029 958 000	-0,42	1 025 641 000	1 025 801 000	-0,02
Bureaux	2 203 858	2 178 246	-1,16	2 287 159	2 325 671	-6,34	2 178 246	2 325 671	-6,34
Commerces	27 070 364	27 623 922	2,04	29 005 118	27 841 637	-0,78	27 623 922	27 841 637	-0,78
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES	29 274 222	29 802 169	1,80	31 292 277	30 167 307	-1,21	29 802 169	30 167 307	-1,21
TOTAUX	737 981 320	1 055 443 169	43,02	1 131 215 302	1 060 125 307	-0,44	1 055 443 169	1 055 968 307	-0,05

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 2022, FRUCTIPIERRE détient des immeubles en direct (97 % de la valeur vénale) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 3 % 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.

Ainsi, FRUCTIPIERRE détient une participation à hauteur de :

- ▶ 100 % dans la Société Civile Immobilière « Rue de 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 SÈVRES	SCI FBG POISSONNIÈRE	SCI LA STATION	TOTAUX
Année d'acquisition	2017	2017	2017	2017	-
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	-
Surfaces en m ²	187	550	100	1004	1 841
Coûts d'acquisition	2 203 858	4 213 475	1 356 725	21 500 164	29 274 222
Dettes levées (100 %)	0	0	0	0	0
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	2 200 000	4 950 000	1 350 000	20 550 000	29 050 000
Actif net réévalué	2 178 246	5 068 059	1 425 899	21 129 964	29 802 169

Compte tenu des cessions et de la livraison de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une baisse de 0,4 % (-4,7 M€), à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 1 %.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement, pour les actifs **détenus directement**, une très légère baisse annuelle à périmètre constant de 0,02 %.

Si les actifs à dominante bureaux sont en très légère progression (+0,2 %), les actifs de commerces consolident de 2,1 %.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) s'élève à 29,8 M€. À périmètre inchangé, il diminue de 1,2 %.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 1 055,44 M€, quasiment stable à périmètre constant (-0,05 %). Il fait preuve de résistance dans le contexte actuel de réajustement à la baisse des prix des actifs immobiliers.

Au 31 décembre 2022, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 43 % et 53 % à leur prix de revient.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- ▶ 1 actif représente 6 % de la valeur globale du patrimoine. Il est divisé et loué à plusieurs locataires ;
- ▶ 1 actif représente 5 % de la valeur globale du patrimoine ;
- ▶ 5 actifs représentent chacun 4 % de la valeur globale du patrimoine ;
- ▶ 51 actifs représentent 69 % de la valeur vénale.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

■ 6 % 10, rue du Faubourg Montmartre - Paris 9^e

■ 5 % 174/178, rue de Charonne - Paris 11^e

■ 4 % 103, boulevard Haussmann - Paris 8^e

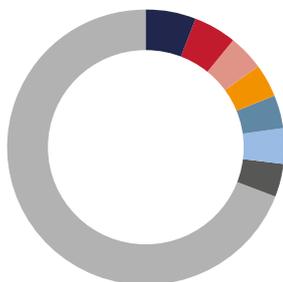
■ 4 % 125, rue de Saussure Paris 17^e

■ 4 % 6, avenue Marceau - Paris 8^e

■ 4 % 69, rue Beaubourg - Paris 3^e

■ 4 % 64/64 bis, rue de la Boétie Paris 8^e

■ 69 % Autres immeubles



LA GESTION IMMOBILIÈRE

L'activité locative est restée très active avec près de 19 000 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Dans un environnement qui reste marqué par des incertitudes liées à la crise ukrainienne et au contexte économique, les taux d'occupation financier et d'encaissement des loyers se maintiennent, proches respectivement de 91 % et 95 % en fin d'année. En tout état de cause, les gérants d'AEW conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

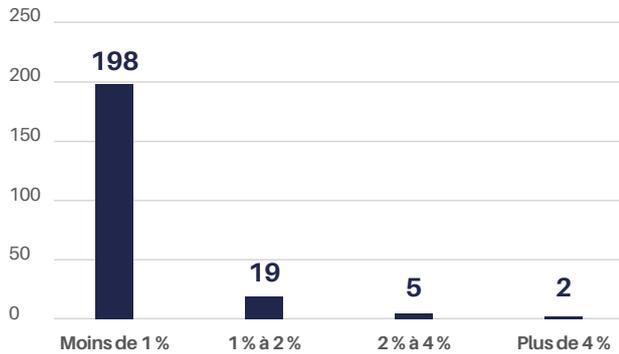
Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 43 432 717 € contre 41 581 009 € l'exercice précédent, en hausse de 4,5 % (+1,9 M€).

Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont progressé de 4,5 % (+1,8 M€), notamment du fait de la livraison de l'exercice.

Les produits des SCI détenues ont quant à eux progressé de 4,4 % (+39 k€).

DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

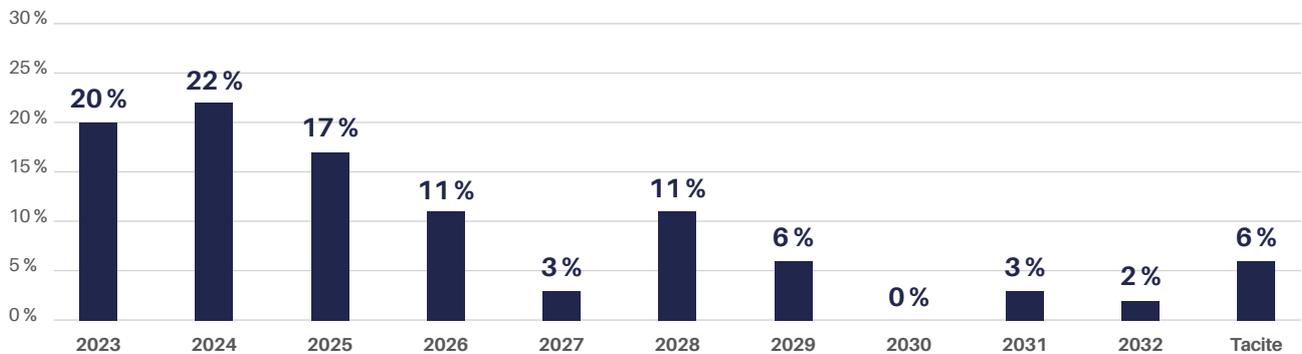
RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS EN POURCENTAGE DU MONTANT HT DES LOYERS FACTURÉS



Au 31 décembre 2022, FRUCTIPIERRE compte 224 baux (231 en 2021). Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 198 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 baux les plus importants représentent globalement 29 % des loyers. Le principal locataire représente 2 % des loyers.

POURCENTAGE DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES

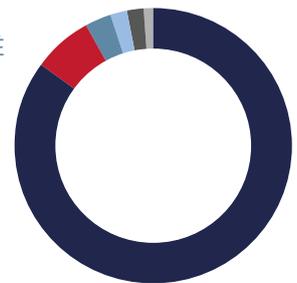


Au 31 décembre 2022 :

- ▶ 6 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- ▶ près de 60 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2023 et 2025 ;
- ▶ un peu plus d'un tiers des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2026 et 2032.

RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DE L'ACTIVITÉ PRINCIPALE

- 85 % Bureaux
- 7 % Alimentation, restauration
- 3 % Équipement de la personne
- 2 % Industriel
- 2 % Services
- 1 % Équipement du ménage



TAUX D'OCCUPATION

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 facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI FRUCTIPIERRE s'établit à 91,36 % pour le quatrième trimestre 2022, quasiment stable par rapport au quatrième trimestre 2021 (91,44 %).

En moyenne annuelle, il s'établit à 92,07 % sur l'exercice 2022 (92,66 % en 2021).

Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, est également relativement stable sur l'exercice, à 87,45 % contre 87,69 % en début d'année.

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 86,70 % (87,76 % en 2021).

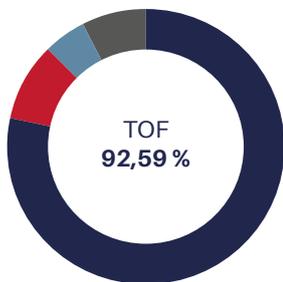
Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2022, calculés mi-janvier 2023, s'établissent respectivement à 96,09 % et 94,85 %.

DÉCOMPOSITION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

Calculé et présenté à compter du 1^{er} janvier 2022 selon la méthodologie ASPIM 2021.

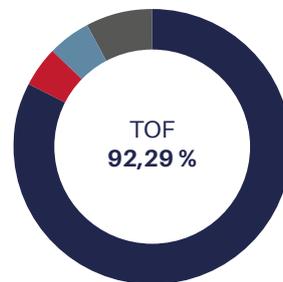
1^{ER} TRIMESTRE 2022

- **78,49 %** Locaux occupés
- **9,20 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **4,90 %** Vacants en travaux ou sous promesse de vente
- **7,41 %** Vacance



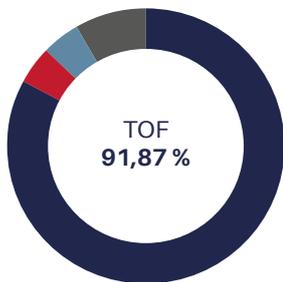
3^E TRIMESTRE 2022

- **82,78 %** Locaux occupés
- **4,52 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **5,00 %** Vacants en travaux ou sous promesse de vente
- **7,71 %** Vacance



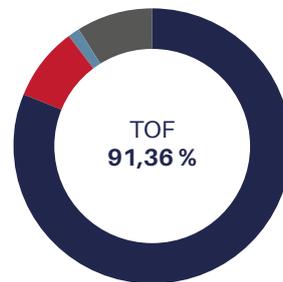
2^E TRIMESTRE 2022

- **82,93 %** Locaux occupés
- **4,50 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **4,44 %** Vacants en travaux ou sous promesse de vente
- **8,13 %** Vacance



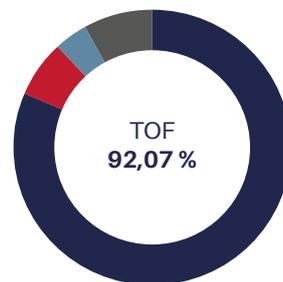
4^E TRIMESTRE 2022

- **81,38 %** Locaux occupés
- **8,45 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **1,54 %** Vacants en travaux ou sous promesse de vente
- **8,64 %** Vacance

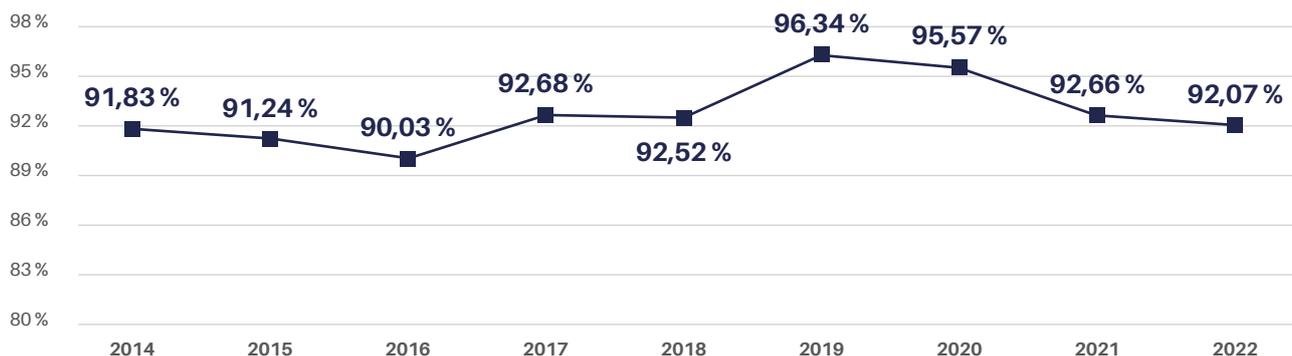


DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2022

- **81,49 %** Locaux occupés
- **6,65 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire
- **3,93 %** Vacants en travaux ou sous promesse de vente
- **7,93 %** Vacance



ÉVOLUTION DES TAUX D'OCCUPATION FINANCIERS* MOYENS ANNUELS



* De 2014 à 2016 : taux d'occupation financier au 31/12, recalculé selon la méthodologie ASPIM 2021.
À partir de 2017 : taux d'occupation moyen de l'année recalculé selon la méthodologie ASPIM 2021.

LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Durant l'exercice, les cessions et l'investissement réalisés ont fait passer la surface totale gérée à 145 917 m² contre 146 828 m² (hors VEFA) à la fin de l'exercice 2021 (-0,6 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a diminué de 3 %.

L'activité locative de l'année 2022 fait ressortir un solde négatif de 3 158 m² entre les libérations (16 676 m²), et les relocations (13 518 m²).

Ce sont 18 813 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 13 518 m² de relocations (nouveaux baux), 2 233 m² de renouvellements de baux et 3 062 m² de cessions d'immeubles.

Sur l'exercice, 29 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 16 676 m² pour un total de loyers de 4,9 M€.

Les libérations sont concentrées en loyers pour 57 % sur 4 immeubles de bureaux à Montreuil, à Saint-Denis, à Ivry-sur-Seine et à La Défense.

Parallèlement, 24 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 13 518 m² pour un total de loyers en année pleine de 5,2 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers pour un peu plus de la moitié sur 3 immeubles de bureaux à Paris, à Neuilly-sur-Seine et à Saint-Denis.

Par ailleurs, 6 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 2 233 m² pour un total de loyers en année pleine de 1,08 M€. Les renouvellements sont concentrés en loyers à 60 % sur un immeuble de bureaux parisien.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2022 s'établissent à 18 315 m², quasiment stables par rapport à l'année précédente (18 071 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 6,7 M€ contre 6,3 M€ en 2021 et 6,2 M€ en 2020.

Ces surfaces sont concentrées sur quatre lignes (Puteaux La Défense, Ivry-sur-Seine, Montreuil, Paris 17^e) qui représentent 40 % de la vacance.

TRAVAUX

Au cours de l'année 2022, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 1,4 M€.

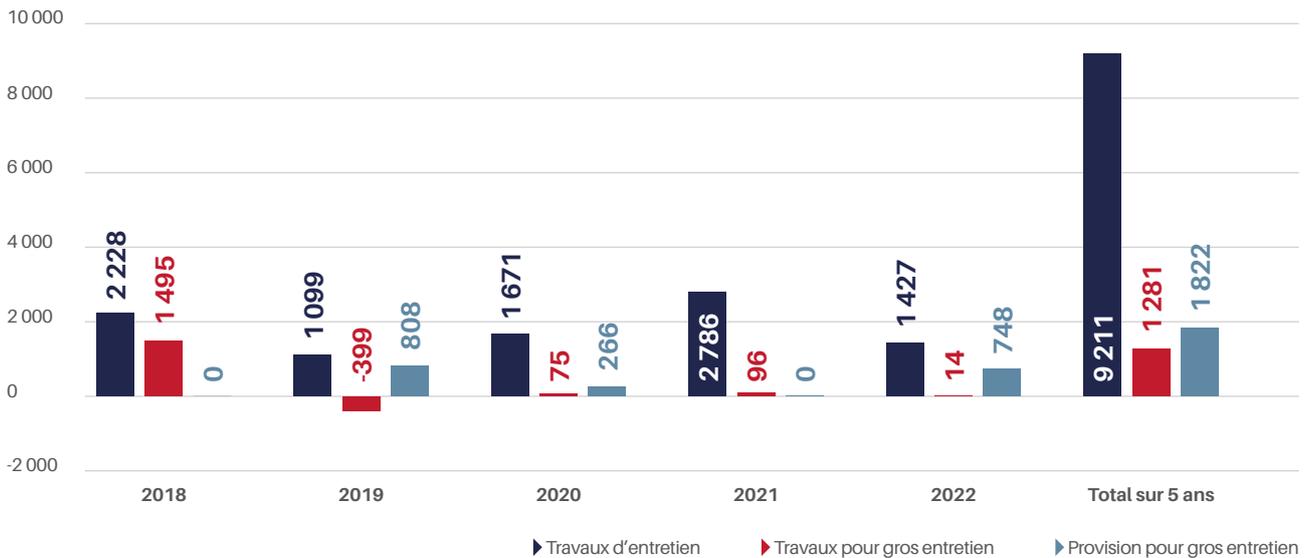
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 1 427 391 € en 2022 (2 786 165 € en 2021). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 1 842 k€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien de 748 k€ a été passée sur l'exercice. Une reprise sur provision a toutefois été passée pour 184 k€. La provision représente ainsi au 31 décembre 2022 un montant total de 1 433 001 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2022, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 14 164 €. Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 256 k€.

TRAVAUX ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN EN K€



Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Au cours de l'exercice 2022, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 8 664 104 € (soit un montant net des sorties d'immobilisations de 7 873 450 €).

Les principaux travaux immobilisés concernent :

- ▶ Paris - 25/27, avenue de Villiers : travaux de restructuration pour 5,2 M€ ;
- ▶ Issy-les-Moulineaux : travaux de remplacement de la climatisation pour 1,09 M€ ;
- ▶ Levallois-Perret - 3/5, rue de Vatimesnil : travaux de remplacement CVC pour 523 k€.

LES CONTENTIEUX

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 885 718 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 728 080 €, le solde net de l'exercice 2022 est une charge de 157 638 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2022 s'élève à 2 843 638 €. 6 locataires représentent 65 % des provisions constituées.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 0,38 % des loyers facturés (-6,10 % au 31 décembre 2021 et 7,80 % au 31 décembre 2020).

Les principaux contentieux, qui concernent 5 locataires, représentent 2,05 M€.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de FRUCTIPIERRE est en nette augmentation de 1,03 M€ (+3 %) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 33 352 204 €. Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) sont en progression de 1,8 M€ par rapport à 2021 et proches du niveau de 2020.

Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2022, le montant distribué de l'année s'élève à 24,20 € par part, soit +5 % par rapport à 2021 et +18 % par rapport à 2020. Il est à son plus haut niveau depuis 2013. Il intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 6,20 € sur la réserve de plus-values. Le report à nouveau (réserves) est à 7,96 € par part et représente, en fin d'exercice, 5,5 mois de distribution courante. Le taux de distribution 2022 s'établit à 4 %, toujours notable dans l'environnement financier actuel.

Le résultat de l'année s'élève à 33 352 204 € en nette augmentation de 1,03 M€ (+3 %) par rapport à l'exercice précédent.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'exercice à 43 432 717 €, en progression de 1,8 M€ par rapport à 2021 et proches du niveau de 2020 (-161 k€).

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été maintenu à son niveau de 2021, soit 4,50 € pour chacun des trimestres de l'exercice.

Par ailleurs, un prélèvement prévu de 6,20 € sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant du troisième trimestre.

Au total, le montant distribué en 2022, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, se compose :

- ▶ d'un revenu courant d'un montant de 18,00 € par part (identique à 2021) ;
- ▶ et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 6,20 € (25,6 % du montant distribué).

Soit un montant total distribué de 24,20 € par part.

Il est en augmentation de +5 % par rapport à 2021 et +18 % par rapport à 2020, et à son plus haut niveau depuis 2013.

Il n'y a pas eu d'impôt sur les plus-values immobilières payées par la SCPI pour le compte des associés. Le dividende brut retraité de cet impôt est donc égal au dividende mis en distribution.

Le revenu courant distribué (18,00 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 17,84 €.

Le report à nouveau (réserves) a donc été sollicité pour un montant de 0,16 € par part en jouissance au 1^{er} janvier 2022 (0,9 % du revenu courant distribué), soit pour un total de 288 180 € sur l'exercice.

Ainsi, au 31 décembre 2022, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 15 154 740 €, soit 7,96 € par part.

Il représente à cette date une réserve de 5,5 mois de distribution courante (5,6 mois à la fin de l'année 2021) qui permet à FRUCTIPIERRE, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Le prix d'achat moyen de la part de l'exercice, calculé sur les bases des prix constatés sur le marché secondaire organisé et du prix de souscription de l'augmentation de capital (606 €), s'établit à 605,82 €, en hausse de 0,12 % par rapport à l'exercice précédent.

Le taux de distribution de l'exercice se détermine par la division entre :

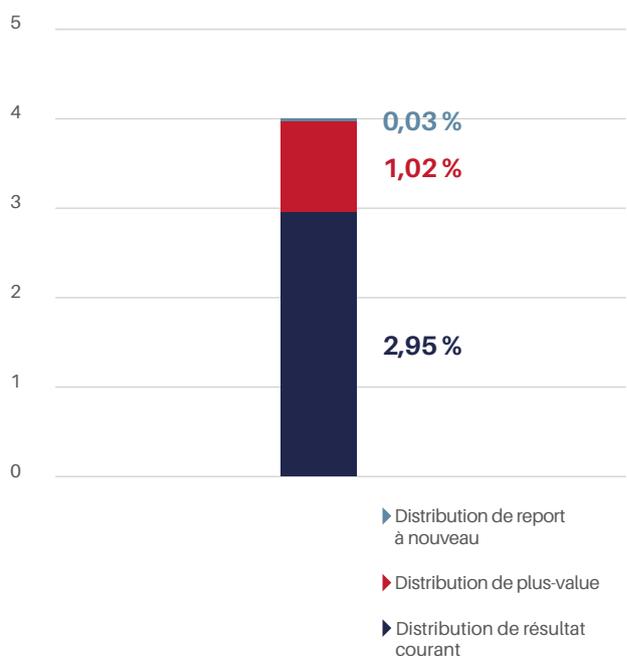
- ▶ d'une part la distribution brute versée au titre de l'exercice (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé ;
- ▶ et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'exercice précédent.

Le taux de distribution 2022 de FRUCTIPIERRE augmente à 4,00 % (3,81 % en 2021), du fait de la hausse du montant distribué compensant la hausse du prix acquéreur moyen sur l'exercice 2022.

À l'échelon national, le taux de distribution calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux s'établit à 4,20 %.

COMPOSITION DU TAUX DE DISTRIBUTION

TAUX DE DISTRIBUTION : 4,00 %



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.

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 2022 sur la base de la valeur de retrait, la performance de FRUCTIPIERRE est également intéressante sur le long terme.

Les taux sont de 5,80 %, 7,07 % et 7,96 % pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est notamment supérieur à ceux des SCPI d'entreprises (5,9 %), de l'Or (2,5 %), des Foncières cotées (2 %) ou du Livret A (0,9 %). Sur une période de 15 ans, il est nettement supérieur à ceux des SCPI d'entreprise (6 %), des Actions françaises (4 %), des Foncières cotées (3 %) ou du Livret A (1,4 %).

Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes.

(Sources : Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière).

L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{ER} JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ^[1]	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS ^[2]	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ^[3]	TAUX DE DISTRIBUTION EN % ^[4]	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2018	544,00	22,10	22,10	543,80	4,09 %	7,73
2019	544,00	23,00	23,00	541,11	4,23 %	8,85
2020	583,15	20,50	20,50	610,77	3,79 %	8,76
2021	606,04	23,00	23,29	605,09	3,81 %	8,35
2022	604,95	24,20	24,20	605,82	4,00 %	7,96

[1] Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

[2] Distribution brute versée au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées) avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France par la SCPI pour le compte de l'associé.

[3] 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.

[4] Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix acquéreur moyen constaté sur l'année précédente.



LE MARCHÉ DES PARTS

Dans le cadre de la 26^e augmentation de capital, ouverte le 1^{er} octobre 2020, les capitaux collectés ont augmenté de 4,5 % au cours de l'année 2022, soit un montant de souscriptions de 33 M€. Elle a été clôturée le 14 octobre 2022, pour un montant total de capitaux collectés de 70,5 M€.

La 26^e augmentation de capital, ouverte le 1^{er} octobre 2020, a été clôturée le 14 octobre 2022.

Au total, 116 392 parts sociales ont été souscrites pour un montant de capitaux libérés, prime d'émission incluse, de 70 533 552 €.

Durant l'exercice, 54 519 parts nouvelles ont été souscrites par 807 associés, soit un montant de collecte de 33 038 514 € (+3,5 % par rapport à 2021).

À l'échelon national, FRUCTUPIERRE se situe au 22^e rang sur 35 des SCPI à prépondérance bureaux en ouverture de capital durant l'année, et représente 0,8 % de la collecte nette de cette catégorie (0,3 % de l'ensemble des SCPI d'immobilier d'entreprise).

Au 31 décembre 2022, le nombre total de parts émises est de 1 903 057, pour un capital social de 409 157 255 € (plafond statutaire fixé à 500 000 000 €) et des capitaux collectés de 768 012 715 €.

Au cours des cinq derniers exercices (2018 à 2022), les capitaux collectés ont progressé de 17 %, permettant l'acquisition d'actifs immobiliers qui ont renforcé la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

Le capital est réparti entre 13 604 associés, et est détenu à hauteur de 47 % par des personnes physiques et de 53 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 40 %.

Le plus gros porteur de parts détient 21 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 78 000 € (140 parts) au dernier prix d'exécution.

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2018	Société ouverte	1 775 195	381 666 925	691 239 483
Au 31/12/2019	Société fermée	1 786 665	384 132 975	697 479 163
Au 31/12/2020	Société ouverte ^[1]	1 795 866	386 111 190	703 054 969
Au 31/12/2021	Société ouverte ^[1]	1 848 538	397 435 670	734 974 201
AU 31/12/2022	SOCIÉTÉ FERMÉE^[2]	1 903 057	409 157 255	768 012 715

[1] La 26^e augmentation de capital est ouverte à compter du 1^{er} octobre 2020.

[2] La 26^e augmentation de capital est clôturée à compter du 14 octobre 2022.

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 ^[1]
2018	381 666 925	33 727 456	1 775 195	12 049	2 539 340	544,00
2019	384 132 975	6 239 680	1 786 665	12 026	469 786	583,15
2020	386 111 190	5 575 806	1 795 866	12 124	419 802	606,04
2021	397 435 670	31 919 232	1 848 538	12 875	2 379 337	604,95
2022	409 157 255	33 038 514	1 903 057	13 604	2 511 332	603,64

[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 géré par la Société de gestion est en contraction de 7 % par rapport à 2021, essentiellement du fait d'une diminution de 14 % du nombre de parts mises en vente. Lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution reste proche du prix de décembre 2021 (-0,3 %), à 555 €, soit un prix acquéreur de 604,95 €.

Toutefois, le prix acquéreur moyen du marché secondaire de l'exercice progresse de 0,3 % par rapport à 2021 en s'établissant à 605,49 €.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé de FRUCTIPIERRE a été marqué par une légère diminution des volumes et montants échangés : 30 031 parts représentant 18 183 411 € contre 32 449 parts représentant 19 586 929 € en 2021, soit des baisses respectives de 7,5 % et 7,2 %. La variation en montant est un peu moins accentuée, le prix moyen des transactions (605,49 €) ayant progressé de 0,3 % durant la période.

La baisse du nombre de parts échangées provient essentiellement d'une diminution des parts à la vente.

Si le nombre de parts à l'achat a diminué de 2 % entre 2021 et 2022 (de 33 373 parts à 32 684), l'offre de parts à la vente s'est contractée de 14 % sur la même période (de 85 033 à 73 397).

Le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 2,2 sur l'année (1 part à l'achat pour 2,2 à la vente) et présente donc un déséquilibre, dans la continuité de 2021 (rapport de 2,5). Toutefois, la demande s'est adaptée à l'offre en matière de prix.

Ainsi, lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 553,45 €, proche du prix de décembre 2021 (555,00 €, soit -0,3 %). Le prix acquéreur correspondant s'élève à 603,26 €.

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 eu 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 1 % avec la valeur de réalisation 2022 (558,26 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 7 % par rapport à la valeur de reconstitution 2022 (646,77 € par part).

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 10 253, soit 0,58 % des parts (0,15 % fin 2021).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le marché secondaire organisé présente un taux de rotation de 1,58 %, proche de la moyenne nationale pour l'ensemble des SCPI (1,6 %).

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 76 parts ont été échangées (1 transaction) pour un montant total hors droits de 42 134 €.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 ^{ER} JANVIER	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS ^[1]	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS (EN € HT)
2018	69 661	3,92 %	1 285	506 899
2019	72 816	4,10 %	60	552 549
2020	17 580	0,98 %	4 650	376 956
2021	34 665	1,93 %	2 854	707 695
2022	32 760	1,77 %	10 953	593 802

[1] Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre.

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2022		EXERCICE 2021	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2022	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2021	VALEURS ESTIMÉES ^[1] 31/12/2021
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	692 697 620	1 025 641 000	654 630 272	1 000 426 000
Immobilisations en cours	16 009 478	0	44 900 543	29 532 000
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretien	-1 433 001	-	-869 055	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	29 274 222	29 802 169	29 274 222	30 167 308
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	736 548 320	1 055 443 169	727 935 982	1 060 125 308
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	0	0	0	0
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	3 114	3 114	3 114	3 114
Créances				
Locataires et comptes rattachés	11 545 678	11 545 678	11 685 287	11 685 287
Autres créances	45 052 008	45 052 008	50 614 644	50 614 644
Provisions pour dépréciation des créances	-2 843 638	-2 843 638	-2 852 375	-2 852 375
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	27 025 798	27 025 798	0	0
Autres disponibilités	8 872 470	8 872 470	29 845 386	29 845 386
TOTAL III	89 655 430	89 655 430	89 296 055	89 296 055
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	0	0	-204 695	-204 695
Dettes				
Dettes financières	-30 268 609	-30 268 609	-45 828 924	-45 828 924
Dettes d'exploitation	-34 418 583	-34 418 583	-33 738 192	-33 738 192
Dettes diverses	-25 873 881	-25 873 881	-22 976 673	-22 976 673
TOTAL IV	-90 561 072	-90 561 072	-102 748 484	-102 748 484
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	41 384	41 384	48 796	48 796
Produits constatés d'avance	-207 303	-207 303	0	0
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	1 225 662	8 021 708	95 451	0
TOTAL V	1 059 742	7 855 789	144 247	48 796
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	736 702 420	-	714 627 800	-
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE^[2]	-	1 062 393 315	-	1 046 721 675

[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 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2021	AFFECTATION RÉSULTAT 2021	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2022
Capital				
Capital souscrit	397 435 670	-	11 721 585	409 157 255
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	337 538 531	-	21 316 929	358 855 460
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-82 966 227	-	-2 517 728	-85 483 955
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	17 007 917	-	-8 157 985	8 849 932
Réserves	30 168 990	-	0	30 168 990
Report à nouveau	15 732 138	-289 218	0	15 442 920
Résultat de l'exercice	32 321 572	-32 321 572	33 352 204	33 352 204
Acomptes sur distribution^[1]	-32 610 791	32 610 791	-33 640 385	-33 640 385
TOTAL GÉNÉRAL	714 627 800	0	22 074 620	736 702 420

[1] Y compris l'acompte versé en janvier 2023.



LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022	EXERCICE 2021 31/12/2021
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	42 507 618	40 695 010
Charges facturées	12 955 110	10 214 262
Produit des participations contrôlées	925 099	885 999
Produits annexes	80 349	358 647
Reprises de provisions pour gros entretien	184 060	133 778
Reprises de provisions pour créances douteuses	894 455	3 365 293
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	57 546 690	55 652 988
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-12 955 110	-10 214 262
Travaux de gros entretien	-14 164	-96 453
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-1 427 391	-2 786 165
Dotations aux provisions pour gros entretien	-748 006	0
Autres charges immobilières	-3 014 437	-2 534 960
Dépréciation des créances douteuses	-885 718	-931 152
Dépréciations des titres de participations contrôlées	-	-
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	-19 044 826	-16 562 991
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	38 501 865	39 089 997
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise de provision d'exploitation	204 695	30 597
Transferts de charges d'exploitation	2 867 728	4 073 562
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	3 072 423	4 104 159
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la Société de gestion	-6 507 528	-7 245 999
Charges d'exploitation de la Société	-699 447	-2 320 700
Diverses charges d'exploitation	-137 504	-23 527
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	-7 344 479	-9 590 227
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-4 272 055	-5 486 068
PRODUITS FINANCIERS		
Autres produits financiers	30 594	-35 829
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	30 594	-35 829
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	-493 410	-1 246 528
Autres charges financières	-414 789	0
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	-908 199	-1 246 528
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-877 605	-1 282 357
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	33 352 204	32 321 572

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

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.

Au cours de l'exercice 2022, l'actif de la rue Parmentier à Paris, acquis en 2019 en VEFA, a été livré pour un investissement total de 39 409 k€.

Par ailleurs, deux cessions ont été réalisées au cours de cet exercice :

- ▶ un actif situé à Paris 8^e, avenue Hoche, cédé pour un prix de vente de 11 500 000 € et ayant dégagé une plus-value de 8 697 091 € ;
- ▶ un actif situé à Vélizy-Villacoublay, avenue Morane Saulnier, cédé pour un prix de vente de 2 500 000 € et ayant dégagé une moins-value de 4 262 500 €.

La 26^e augmentation de capital lancée le 01/10/2020 a été clôturée le 14 octobre 2022.

Un montant de 70 533 552 € a été collecté représentant 116 392 parts souscrites

La commission de souscription acquise à la Société de gestion au titre des souscriptions a été constatée pour un montant de 2 487 470 € HT.

La commission de souscription reste au taux de 9,03 % TTC en 2022.

Cette commission de souscription est destinée :

- ▶ à hauteur de 6,279 % HT (soit 7,53 % TTC) à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- ▶ à hauteur de 1,25 % HT (soit 1,50 % TTC) à la recherche des investissements.

Conformément à la convention de prêt signée en décembre 2021, la SCPI a souscrit début 2022 un CAP d'un montant nominal de 68 000 000 € afin de se prémunir face à la hausse de l'Euribor. À ce titre, la SCPI a payé une prime qui a été étalée sur la durée de l'emprunt.

MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES IMMEUBLES

LA VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Les expertises sont effectuées une fois tous les cinq ans et donnent lieu à une visite de chaque immeuble. Dans l'intervalle, les valeurs sont actualisées chaque année par l'expert qui ne procède à visite que si un élément important est de nature à modifier sensiblement le résultat de l'expertise.

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, nommée en qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée Générale des associés du 21 juin 2019. Au titre de l'exercice écoulé, CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus.

Les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- ▶ méthode dite « par comparaison » : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués ;
- ▶ méthode dite « par le revenu » : elle est réalisée par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

LA VALEUR VÉNALE DES PARTICIPATIONS DÉTENUES

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 propre par FRUCTIPIERRE ;
- ▶ les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

LA VALEUR ESTIMÉE DES AUTRES ACTIFS ET PASSIFS

Conformément à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, la valeur des autres actifs et passifs figurant dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine tiennent compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers. En l'espèce, la valeur de marché du CAP de taux contracté par votre SCPI et la prime de CAP étalée sur la durée de l'emprunt ont été retraitées des autres comptes de régularisation.

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 entretien 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 dégagé, constaté au sein des capitaux propres, tient compte de la reprise de provision pour gros entretien antérieurement constituée et non consommée sur ledit actif.

MODALITÉS D'ÉVALUATION DE LA PROVISION POUR CRÉANCES DOUTEUSES

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

$$DP = AL + AC - DG$$

- ▶ DP = dotation à la provision ;
- ▶ AL = arriéré de loyer HT ;
- ▶ AC = arriéré de charges HT ;
- ▶ DG = 100 % du dépôt de garantie.

INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

PLACEMENTS IMMOBILIERS

Immobilisations locatives

▶ Terrains et constructions
Le patrimoine immobilier est inscrit dans les comptes de la Société :

- à sa valeur d'apport à FRUCTIPIERRE, dans le cadre des fusions historiquement réalisées. Ces valeurs d'apport, correspondant aux valeurs d'expertise, sont augmentées des travaux réalisés ayant le caractère d'immobilisations ;
- à son coût d'acquisition, frais accessoires inclus. 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. Il ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

▶ Agencements et installations
Figurent dans ce poste les aménagements réalisés en vue d'améliorer le patrimoine avec pour effet d'accroître la valeur d'un élément d'actif ou sa durée probable d'utilisation.

▶ Immobilisations en cours

Figurent dans ce poste les immeubles acquis en état futur d'achèvement comptabilisés en fonction des versements effectués au titre des appels de fonds, ainsi que les travaux en cours réalisés sur le patrimoine immobilier détenu par la SCPI.

▶ Titres financiers contrôlés

Figurent dans ce poste les participations acquises par la SCPI, et contrôlées au sens de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier. Elles sont inscrites pour leur valeur d'acquisition hors droits et honoraires de notaire.

Immobilisations financières

▶ Avances en compte courant et créances rattachées aux titres financiers contrôlés

Figurent dans ce poste les créances rattachées aux titres financiers contrôlés, ainsi que les avances en compte courant qui leur sont accordées.

Actifs d'exploitation

▶ Immobilisations financières autres que les titres de participations

Figurent dans ce poste, les dépôts et cautionnements versés aux syndicats.

▶ Créances

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non-recouvrement à partir du montant HT de la créance, sous déduction du dépôt de garantie ;
- des créances sur l'État ;
- des sommes avancées par votre Société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété ;
- des créances sur cessions d'immeubles.

▶ Valeurs de placement et disponibilités

Les valeurs de placement et disponibilités représentent la contrepartie des dépôts de garantie reçus des locataires et des provisions ayant la nature de capitaux propres, ainsi que le fonds de roulement et les capitaux disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées en SICAV.

Passifs d'exploitation

▶ Provisions générales pour risques et charges

Ces provisions sont destinées à permettre à la SCPI de faire face à des litiges ne portant pas sur des créances locatives.

Elles 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 la SCPI par une sortie de ressources.

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

► **Dettes financières**

Ce poste enregistre les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux, ainsi que la ligne de crédit tirée par votre SCPI.

Cet emprunt est accompagné d'une facilité de caisse accordée de 20 000 k€ au taux Euribor 3 mois (ou 0 si négatif) + 1 %.

Le 15 décembre 2021, votre SCPI a souscrit une ligne de crédit de 85 M€, en lieu et place de celle existante, pour une durée de 60 mois, rémunérée à l'Euribor de la période d'intérêts choisie par l'emprunteur + 1,35 % par an, l'Euribor étant flooré à 0 en cas de taux négatif.

L'ancienne ligne de crédit était couverte par deux CAP de taux qui ont été maintenus jusqu'à leurs dates d'échéance en juillet 2022,

En parallèle un nouveau CAP a été mis en place début 2022 afin de couvrir la ligne de crédit souscrite le 15 décembre 2021.

► **Dettes d'exploitation**

Ce poste comprend principalement les provisions pour charges réglées par les locataires, le montant des situations des fournisseurs en cours de règlement ainsi que les taxes collectées à reverser au Trésor Public.

► **Dettes diverses**

Figurent dans ce poste, les charges à payer et provisions à verser aux syndicats ainsi que le dividende du 4^e trimestre 2022 versé début 2023.

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

La Valeur estimée du patrimoine est la valeur de réalisation. La valorisation des instruments financiers à terme (IFT) figure dans la colonne valeur estimée.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Ce tableau détaille les capitaux propres ainsi que leur évolution au cours de l'exercice.

Les prélèvements sur primes d'émission sont représentés principalement par les commissions de souscription sur les augmentations de capital ainsi que par l'amortissement, effectué lors de la réduction du capital de l'ancienne SCPI FRUCTIPIERRE 3, lors des opérations de fusion.

À la clôture de l'exercice, les prélèvements sur la prime d'émission et de fusion se montent à 85 484 k€.

Suite aux modifications de l'imposition des plus-values dégagées sur les cessions d'immeubles, il a été décidé de comptabiliser l'impôt dû en moins du compte plus-values de cession conformément à la modification statutaire intervenue lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2004. Les honoraires d'arbitrage versés lors des cessions sont comptabilisés dans le compte « Plus-values ».

De même les distributions de plus-values sont comptabilisées dans le compte « Plus-values » conformément aux résolutions de l'Assemblée Générale.

Plus et moins-values sur cessions d'immeubles locatifs et de participations : conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs et/ou de participations 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 réalisé pour sortir le coût du composant remplacé est le suivant :

$$\frac{(VI \times VB)}{(VE)}$$

► VI= valeur investissement ;

► VB= valeur brute (hors immo en cours) ;

► VE= valeur expertise.

COMPTE DE RÉSULTAT

► **Produits de l'activité immobilière**

Les produits de l'activité immobilière comprennent les loyers, les produits annexes, notamment les indemnités d'assurance, les produits des participations contrôlées et les charges locatives et contractuelles refacturées. Ces dernières sont sans impact sur le compte de résultat puisqu'elles sont compensées par des montants identiques figurant en charges.

► **Produits d'exploitation**

Ce poste est constitué des reprises de provisions de toute nature (hors PGE et locataires douteux), ainsi que les transferts de charges d'exploitation.

► **Produits financiers**

Ils correspondent principalement aux rémunérations des fonds avancés dans le cadre des acquisitions en VEFA, aux plus-values réalisées sur les cessions de Valeurs Mobilières de Placements et aux intérêts perçus des comptes courants des participations financières contrôlées.

► **Charges immobilières**

Elles comprennent les charges d'entretien et de gros entretien effectuées durant l'exercice, ainsi que les honoraires et impôts directement liés au patrimoine immobilier (honoraires de commercialisation, taxes bureaux, taxes foncières notamment).

Les travaux de gros entretien effectués figurant en charges immobilières n'ont pas d'impact sur le résultat puisqu'ils ont en contrepartie une reprise de provision d'un montant équivalent. Seule la dotation de l'année aura un impact sur le résultat.

► Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées :

- des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la Société de gestion perçoit 9 % sur le montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers encaissés ;
- de la commission de souscription ;
- de la commission d'arbitrage.

Elles comprennent également toutes les charges de fonctionnement de la SCPI.

► Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt et des frais d'étalement de la prime de CAP.

► Rémunération de la Société de gestion

Il convient de noter que la Société de gestion a renoncé à appliquer l'indexation prévue pour la rémunération statutaire liée aux mutations de parts (hors marché organisé) qui demeure fixée à 150,63 €.

► 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 14 381,51 € sur l'exercice.



IMMOBILISATIONS LOCATIVES AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	641 063 706	39 409 307	9 215 409	671 257 604
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	13 566 566	8 664 104	790 654	21 440 016
Immobilisations en cours	44 900 543	17 803 346	46 694 411	16 009 478
TOTAL	699 530 815	65 876 757	56 700 474	708 707 098

ACTIFS IMMOBILISÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Immobilisations incorporelles	0	-	-	0
Immobilisations financières	3 114	-	-	3 114
Dépôts et cautionnements versés	3 114	0	0	3 114
TOTAL	3 114	0	0	3 114

VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS 2022

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	DÉBUT D'EXERCICE 2022	ACQUISITIONS	CESSIONS	FIN D'EXERCICE 2022
Immobilisations en cours de construction	44 900 543	17 803 346	46 694 411	16 009 478
Autres	-	-	-	-
TOTAL	44 900 543	17 803 346	46 694 411	16 009 478



IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

EN EUROS	31/12/2022		31/12/2021	
	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES	VALEURS COMPTABLES	VALEURS ESTIMÉES
Immeubles	14 853 495	29 049 977	15 300 911	29 249 976
Dettes	-	-	-	-
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	14 420 727	752 192	13 973 311	917 331
TOTAL GÉNÉRAL	29 274 222	29 802 169	29 274 222	30 167 307

	SCI RUE DE LA BOURSE 2	SCI RUE DE SÈVRES	SCI FBG POISSONNIÈRE	SCI LA STATION
Année d'acquisition	2017	2017	2017	2017
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
Prix d'acquisition des titres	2 203 858	4 213 475	1 356 725	21 500 164
Compte courant	0	0	0	0
Droits d'enregistrement	0	0	0	0
Coûts d'acquisition	2 203 858	4 213 475	1 356 725	21 500 164
Actif net réévalué	2 178 246	5 068 059	1 425 899	21 129 964



LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2022

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.

ADRESSE			ZONE GÉOGRAPHIQUE ^[1]
Paris	75002	12, rue de la Bourse	P
Paris	75003	69, rue Beaubourg	P
Paris	75003	82, rue Beaubourg	P
Paris	75006	4, boulevard Saint-Michel	P
Paris	75008	40, avenue Hoche	P
Paris	75008	64/64 bis, rue La Boétie	P
Paris	75008	Rue La Boétie	P
Paris	75008	Rue La Boétie	P
Paris	75008	103, boulevard Haussmann	P
Paris	75008	69, rue de Monceau	P
Paris	75008	9, avenue de Friedland	P
Paris	75008	6, avenue Marceau	P
Paris	75009	10, rue du Faubourg Montmartre	P
Paris	75009	16, rue de Budapest	P
Paris	75010	30/32, rue de Paradis	P
Paris	75011	174, rue de Charonne	P
Paris	75011	64, avenue Parmentier	P
Paris	75013	6/8, rue Eugène Oudiné	P
Paris	75013	104, boulevard Auguste Blanqui	P
Paris	75015	30, rue Cambronne	P
Paris	75016	152, avenue de Malakoff	P
Paris	75017	125, rue de Saussure	P
Paris	75017	43/45, avenue de Clichy	P
Paris	75017	25/27, avenue de Villiers	P
Velizy-Villacoublay	78140	13, avenue Morane Saulnier	IDF
Voisins-le-Bretonneux	78960	2, rue René Caudron	IDF
Massy	91300	1, rue Victor Basch	IDF
Issy-les-Moulineaux	92130	1, rue Jacques-Henri Lartigue	IDF
Neuilly-sur-Seine	92200	58, avenue Charles de Gaulle	IDF
Neuilly-sur-Seine	92200	2/4, rue Victor Noir	IDF
Neuilly-sur-Seine	92200	48, rue Jacques Dulud	IDF
Levallois-Perret	92300	3/5, rue Vatismesnil	IDF
Levallois-Perret	92300	100, rue de Villiers	IDF
Levallois-Perret	92300	68, rue de Villiers	IDF
Courbevoie	92400	60-62, boulevard de la Mission Marchand	IDF
Puteaux	92800	Tour Franklin 19° - 100/101, terrasse Boieldieu	IDF
Puteaux	92800	Tour Franklin 19° - 100/101, terrasse Boieldieu	IDF
Puteaux	92800	Tour Franklin 31° - 100/101, terrasse Boieldieu	IDF
Puteaux	92800	20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8	IDF
Montreuil	93100	40, rue Armand Carrel - 14, rue Elsa Triolet	IDF
Saint-Denis	93200	5, rue Francis de Pressensé	IDF
Saint-Denis	93210	2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération	IDF
Fontenay-sous-Bois	94120	44/58, rue Roger Salengro	IDF
Ivry-sur-Seine	94200	16/28, rue Paul Bert	IDF
Roissy-en-France	95700	ZI Paris Nord II - Parc des Reflets Bât. A - 165, avenue du Bois de la Pie	IDF
Marseille	13002	67, rue du Chevalier Paul	PR
Toulouse	31000	Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure Bât. D - 7, rue Parmentier (Bureaux)	PR
Lille	59800	323, avenue du Président Hoover	PR
Lyon	69003	20, rue de La Villette	PR
Lyon	69006	23, boulevard Jules Favre	PR
TOTAL BUREAUX			
Paris	75005	50, rue des Écoles	P
Paris	75006	104, boulevard Saint-Germain	P
Paris	75006	89/93, boulevard Raspail	P
Paris	75006	54, rue Bonaparte	P
Paris	75007	15, rue de Bourgogne	P
Paris	75008	49, rue du Faubourg Saint-Honoré	P
Paris	75017	43, rue de Clichy	P
Paris	75020	102, rue de Lagny	P
Suresnes	92150	4 bis, rue des Bourets	IDF
TOTAL COMMERCES			
Paris	75011	64, avenue Parmentier	P
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			
TOTAL GÉNÉRAL			

[1] P : Paris ; IDF : Île-de-France hors Paris ; PR : Province

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.

SURFACE TOTALE EN M ²	ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2022	PRIX DE REVIENT 2021
1 135	2013	10 350 000	37 734	10 387 734	10 388 690
2 456	2013	13 367 003	6 599 489	19 966 491	19 619 093
2 178	2006	12 300 000	67 355	12 367 355	12 369 454
176	2012	2 300 000	-	2 300 000	2 300 000
VENDU LE 11 MARS 2022					
1 941	1999	5 640 614	1 598 469	7 239 082	2 515 409
-	2009	2 000 000	-	2 000 000	2 000 000
165	2021	3 206 530	-	3 206 530	3 206 530
3 042	2009	19 101 745	1 325 841	20 427 586	20 330 938
1 304	1999	5 488 165	-	5 488 165	5 488 165
972	2006	5 911 298	201 971	6 113 270	5 925 286
2 489	2017	32 206 063	1 086 849	33 292 912	33 134 998
5 105	2009	21 006 344	764 585	21 770 929	21 721 739
2 109	2018	22 270 790	490 245	22 761 034	22 741 544
-	1999	-	-	-	-
5 962	2016	40 550 000	-	40 550 000	40 550 000
2 294	2019	39 409 307	54 500	39 463 807	-
4 579	2002	10 090 500	726 732	10 817 232	10 817 232
2 106	2015	16 280 166	69 354	16 349 520	16 383 366
1 798	1999	5 043 560	382 564	5 426 124	5 426 124
1 218	2000	4 114 132	160 000	4 274 132	4 274 132
3 020	2009	16 772 925	2 456 715	19 229 640	14 015 630
3 849	2011	18 000 000	239 701	18 239 701	18 029 323
1 052	1999	2 896 531	4 165 017	7 061 549	5 000 532
VENDU LE 24 OCTOBRE 2022					
8 285	2015	24 621 536	22 244	24 643 780	24 643 780
8 679	2019	36 033 530	-	36 033 530	36 033 530
4 457	2008	22 500 000	1 185 609	23 685 609	22 571 370
2 422	1999	6 966 920	509 351	7 476 271	7 476 271
1 213	2 008	10 546 674	277 576	10 824 249	10 786 533
1 164	2 008	8 500 000	-	8 500 000	8 500 000
994	1 999	1 849 270	186 442	2 035 712	2 001 413
2 385	2 015	19 300 000	120 420	19 420 420	19 382 185
3 480	2 001	13 339 289	2 297 639	15 636 928	15 636 928
1 839	1 991	8 158 593	1 930 591	10 089 184	10 033 126
2 175	1 988	2 401 072	112 788	2 513 860	2 513 860
-	1 999	2 515 409	287 298	2 802 707	2 802 707
1 276	2 000	3 559 009	69 202	3 628 211	3 628 211
2 595	2 009	12 687 500	-	12 687 500	12 687 500
2 869	2 009	10 200 000	-	10 200 000	10 200 000
5 179	2 014	17 450 000	331 623	17 781 623	17 781 623
7 024	2 011	25 200 000	410 234	25 610 234	25 612 397
607	1 999	602 249	94 746	696 995	696 995
3 604	1 999	3 811 225	1 127 866	4 939 092	4 939 092
1 530	1 991	2 591 633	247 093	2 838 726	2 836 237
6 282	2 016	24 680 000	252 839	24 932 839	24 932 732
2 128	1 999	2 393 450	47 943	2 441 393	2 441 393
6 687	2 011	16 605 000	71 463	16 676 463	16 674 677
3 695	2 006	12 720 202	516 138	13 236 340	13 186 180
4 480	2 014	14 000 000	-	14 000 000	14 000 000
133 998	-	611 538 232	30 526 224	642 064 456	602 105 466
267	1999	579 306	-	579 306	579 306
934	2012	14 400 000	-	14 400 000	14 400 000
890	1990	5 229 001	10 345	5 239 346	5 239 346
112	2014	5 150 000	-	5 150 000	5 150 000
417	2009	2 220 000	-	2 220 000	2 220 000
108	2011	3 450 000	-	3 450 000	3 450 000
2 778	2020	17 923 989	-	17 923 989	17 923 989
2 170	2009	3 960 000	-	3 960 000	3 960 000
2 403	2014	13 720 000	-	13 720 000	13 720 000
10 079	-	66 632 297	10 345	66 642 642	66 642 642
-	2019	-	-	-	30 782 707
0	-	0	-	0	30 782 707
144 077	-	678 170 529	30 536 569	708 707 098	699 530 815

ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CRÉANCES	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires	8 897 539	9 649 715
Charges locatives	2 648 139	2 035 274
Charges contractuelles	0	298
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	11 545 678	11 685 287
Créances fiscales	1 545 009	1 418 313
Fournisseurs débiteurs	3 285 586	3 477 487
Syndics	31 923 513	33 170 147
Autres débiteurs	8 297 900	12 548 696
AUTRES CRÉANCES	45 052 008	50 614 644
Provisions pour locataires douteux	-2 843 638	-2 852 375
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	-2 843 638	-2 852 375
TOTAL GÉNÉRAL	53 754 048	59 447 555

DETTES	31/12/2022	31/12/2021
Emprunt	20 000 000	35 000 000
Intérêts courus sur emprunt	181 429	168 000
Dépôts reçus	10 087 179	10 660 924
DETTES FINANCIÈRES	30 268 609	45 828 924
Locataires créditeurs	55 440	207 564
Provisions charges locatives	22 640 984	22 694 460
Gérants	486 440	486 440
Fournisseurs	10 189 385	8 915 455
Dettes fiscales	1 046 333	1 434 273
DETTES D'EXPLOITATION	34 418 583	33 738 192
Autres dettes d'exploitation	11 812 117	11 076 562
Associés	14 061 764	11 900 111
DETTES DIVERSES	25 873 881	22 976 673
TOTAL GÉNÉRAL	90 561 072	102 543 789

ÉTAT DES PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE 2022

	AU 31/12/2021	DOTATIONS	REPRISES NON CONSOMMÉES	REPRISES CONSOMMÉES	AU 31/12/2022
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Gros entretien	869 055	748 006	169 896	14 164	1 433 001
Risques et charges	204 695	0	204 695	-	0
Créances douteuses	2 852 375	885 718	728 080	166 375	2 843 638
TOTAL	3 926 125	1 633 724	1 102 671	180 539	4 276 638

PROVISION POUR GROS ENTRETIEN AU 31 DÉCEMBRE 2022

MONTANT PROVISION 01/01/2022	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 2022
	ACHAT D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/22	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01/22	
869 055	-	748 006	-	184 060	1 433 001
		748 006		184 060	

	MONTANT PROVISION 31/12/2021	MONTANT PROVISION 31/12/2022
Dépenses prévisionnelles sur N+1	184 060	150 000
Dépenses prévisionnelles sur N+2	114 000	565 336
Dépenses prévisionnelles sur N+3	390 002	241 392
Dépenses prévisionnelles sur N+4	136 928	376 128
Dépenses prévisionnelles sur N+5	44 064	100 144
TOTAL	869 054	1 433 000

VENTILATION DES CHARGES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes non récupérables	931 515	908 596
Travaux - Remise en état	1 427 391	2 786 165
Charges non récupérables	1 916 547	1 631 600
Pertes sur créances irrécouvrables	166 375	(5 236)
Dotations pour créances douteuses	885 718	931 152
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	5 327 546	6 252 276

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2022	2021
Impôts & taxes diverses	4 387 628	4 463 728
Charges immobilières refacturables	8 471 525	5 649 223
Autres charges refacturables	95 956	101 310
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	12 955 110	10 214 262

CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Honoraires commissaires aux comptes	28 630	26 840
Honoraires notaires	0	150 000
Honoraires dépositaire	26 164	28 220
Autres frais	335 970	1 851 435
Contribution économique territoriale	308 683	264 205
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	699 447	2 320 700

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2022	2021
Indemnisation du Conseil de surveillance	50 000	22 359
Charges diverses	87 504	1 168
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	137 504	23 527

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2022	2021
Commissions gestion immobilière	3 646 196	3 753 663
Commissions sur arbitrages	350 000	1 113 000
Commissions de souscription	2 511 332	2 379 337
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	6 507 528	7 245 999

DÉCOMPOSITION DES EMPRUNTS - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	[1-5 ANS]	> 5 ANS	TOTAL
EMPRUNT À TAUX FIXE	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
EMPRUNT À TAUX VARIABLE	20 000 000	-	-	20 000 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	20 000 000	-	-	20 000 000
TOTAL	20 000 000	-	-	20 000 000

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIFS	EXERCICE 2022	EXERCICE 2021
Emprunts immobiliers	-	35 000 000
Autres emprunts	20 000 000	-
TOTAL	20 000 000	35 000 000

FINANCEMENT 2022

AU 31/12/2022, CET EMPRUNT A ÉTÉ UTILISÉ COMME SUIV :	
Montant de la dette totale	85 000 000 €
Montant tiré au 31/12/2022	20 000 000 €
Intérêts sur tirage	203 490 €
Commissions de non-utilisation	265 913 €
Étalement du CAP	414 789 €
Intérêts swap	0 €
Facilité de caisse	23 853 €
Ratio LTV < 25 %	Respecté
Ratio ICR > 300 %	Respecté

ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

	31/12/2022	31/12/2021
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Sommes à verser sur VEFA	-	10 401 600
ENGAGEMENTS REÇUS		
Ligne de crédit non tirée	65 000 000	50 000 000
Facilités de caisse	20 000 000	20 000 000
CAP de taux	8 021 708	1
GARANTIES DONNÉES		
Promesse d'affectation hypothécaire	130 000 000	-
AVAL, CAUTIONS		
Cautions reçues des locataires	3 080 923	2 885 154

LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	2018	% DU TOTAL DES REVENUS	2019	% DU TOTAL DES REVENUS	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS										
Recettes locatives brutes	24,46	87,03 %	23,88	88,99 %	24,53	96,19 %	23,15	91,22 %	23,28	93,76 %
Produits financiers avant P. L.	0,67	2,39 %	0,06	0,21 %	0,02	0,08 %	-0,02	-0,08 %	0,02	0,07 %
Produits divers	2,98	10,59 %	2,90	10,82 %	0,95	3,74 %	2,25	8,86 %	1,53	6,17 %
TOTAL	28,11	100,00 %	26,83	100,00 %	25,50	100,00 %	25,38	100,00 %	24,83	100,00 %
CHARGES										
Commissions de gestion	3,93	13,99 %	2,98	11,12 %	2,10	8,23 %	4,00	15,76 %	3,48	14,02 %
Autres frais de gestion	2,17	7,74 %	2,77	10,35 %	1,70	6,69 %	1,98	7,82 %	0,93	3,76 %
Entretien du Patrimoine	2,17	7,73 %	0,40	1,47 %	0,98	3,83 %	1,59	6,26 %	0,77	3,10 %
Charges locatives non récupérables	0,98	3,48 %	1,30	4,85 %	1,07	4,18 %	1,40	5,51 %	1,61	6,49 %
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	9,26	32,95 %	7,45	27,79 %	5,85	22,94 %	8,97	35,35 %	6,79	27,37 %
PROVISIONS NETTES										
Pour travaux	-1,67	-5,94 %	0,10	0,37 %	-0,04	-0,15 %	-0,07	-0,29 %	0,30	1,21 %
Autres	0,20	0,72 %	0,09	0,35 %	1,74	6,83 %	-1,36	-5,36 %	-0,11	-0,46 %
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-1,47	-5,23 %	0,19	0,73 %	1,70	6,69 %	-1,43	-5,66 %	0,19	0,75 %
TOTAL DES CHARGES	7,79	27,72 %	7,64	28,52 %	7,55	29,63 %	7,54	29,69 %	6,98	28,12 %
RÉSULTAT COURANT	20,32	72,30 %	19,19	71,54 %	17,95	70,41 %	17,84	70,31 %	17,85	71,88 %
Variation du report à nouveau	3,22	11,47 %	1,19	4,46 %	-0,05	-0,18 %	-0,16	-0,61 %	-0,15	-0,60 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	17,10	60,83 %	18,00	67,09 %	18,00	70,59 %	18,00	70,93 %	18,00	72,50 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	17,10	60,83 %	18,00	67,09 %	18,00	70,59 %	18,00	70,92 %	18,00	72,50 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, 1 713 196 parts pour l'exercice 2018, 1 769 581 parts

pour l'exercice 2019, 1 786 665 parts pour l'exercice 2020, 1 811 711 parts pour 2021 et 1 868 910 parts pour 2022.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

AEW 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 ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la Société de gestion constate que les offres de vente 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.

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 SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER 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 RÉMUNÉRATIONS (« AIFM »)

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

- ▶ rémunérations fixes 2022 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 759 156 € ;
- ▶ rémunérations variables acquises au titre de 2022 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 886 225 €.

L'effectif total en 2022 était de 297 collaborateurs.

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

Le « personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2022, à 31 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2022 (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 : 5 088 533 € ;
- ▶ autres personnels identifiés : 1 774 000 €.

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-bails, 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-bails. 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 la méthode brute :
100 %

Levier selon la 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 évaluation
CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE,
responsabilité à hauteur de 1,5 M€

INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 DIT « TAXONOMIE »

Les investissements sous-jacents à FRUCTIPIERRE ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

INFORMATIONS ISSUES DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 29 DE LA LOI RELATIVE À L'ÉNERGIE ET AU CLIMAT (« LEC »)

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT DE LA SCPI FRUCTIPIERRE AVEC LES OBJECTIFS INTERNATIONAUX DES ARTICLES 2 ET 4 DE L'ACCORD DE PARIS RELATIFS À L'ATTÉNUATION DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

La SCPI FRUCTIPIERRE respecte la Stratégie Nationale Bas-Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment le décret tertiaire. Celui-ci s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1 000 m² et impose une réduction de 40 % des consommations énergétiques à 2030 ou une consommation inférieure à un seuil en valeur absolue prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40 % à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO₂/m². En termes d'encours cela correspond à 94 % des actifs immobiliers de la SCPI.

Ces objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre sont pris en compte dès l'acquisition en réalisant des audits énergétiques permettant de connaître la performance initiale et des moyens de l'améliorer. Des plans d'action énergétiques sont définis avec les budgets associés ; ils sont mis en œuvre en gestion par les équipes techniques et d'Asset Management, en y associant les Property Managers. Ce travail est réalisé sous le contrôle du Fund Manager.

En gestion, un pilotage des émissions de GES des portefeuilles à l'aide d'un outil de suivi des consommations énergétiques est réalisé ; un contrat a été mis en place avec un Energy Manager pour le suivi des consommations énergétiques des immeubles tertiaires de plus de 1 000 m², soit plus de 50 % des actifs du fonds.

Objectifs du fonds :

- ▶ réduire de 40 % la consommation énergétique des immeubles tertiaires de plus de 1 000 m², y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants, d'ici à 2030 ;
- ▶ réalisation d'un audit ESG et définition d'un plan d'action ESG pour 100 % des actifs du fonds, intégrant des aspects énergétiques.

Dès l'édition du prochain rapport LEC de 2024, et suite au souhait de labelliser ISR la SCPI FRUCTIPIERRE en 2023, au moins un indicateur énergie sera publié.

STRATÉGIE D'ALIGNEMENT AVEC LES OBJECTIFS DE LONG TERME LIÉS À LA BIODIVERSITÉ

La SCPI FRUCTIPIERRE réalise des évaluations ESG et met en place des plans d'amélioration pour l'ensemble du portefeuille. La grille d'évaluation ESG comprend un volet dédié à la biodiversité, représentant 6 % de la note ESG globale.

Ce critère est donc systématiquement évalué et fait l'objet d'un plan d'action lorsque cela est pertinent. Exemples d'actions en faveur de la biodiversité : réalisation d'un diagnostic écologique, végétalisation des terrasses ou toitures, utilisation de produits biologiques, etc.

Lors des travaux de rénovation des bâtiments, le fonds veille à proposer des espaces de travail et de vie agréables à ses occupants, en développant des espaces végétalisés lorsque cela est possible.

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

COOPÉRATION AVEC LES PARTIES PRENANTES

Recours à des expertises extérieures spécialisées notamment en travaillant avec des associations (OID, Orée, etc.).

Collaboration sur des projets particuliers avec des experts tels que des écologues, pour définir des stratégies, des indicateurs et proposer des améliorations.

MESURES GÉNÉRALES EN VUE DE LA CONSERVATION ET DE L'UTILISATION DURABLE

De manière globale, prise en compte de la biodiversité dans la politique ISR d'AEW en visant à réduire les impacts négatifs. La biodiversité est prise en compte à l'acquisition, en gestion à travers les contrats d'entretien intégrant des clauses écologiques, lors des travaux de rénovation et de construction et dans le cadre des opérations de certification.

CONSERVATION ET SURVEILLANCE

Mise en œuvre de plans d'action biodiversité suite à la réalisation d'un audit biodiversité ou d'une étude écologique.

Suivi des indicateurs des différents plans d'action, le cas échéant des certifications environnementales en exploitation.

Les indicateurs suivis peuvent être :

- ▶ pour les constructions neuves : la réalisation d'une étude écologique, la mise en œuvre d'un plan d'action découlant de l'étude écologique ;
- ▶ pour les immeubles existants : l'intégration de clauses écologiques dans les contrats d'espaces verts, mise en place d'équipements d'accueil de la faune, mise en place d'équipements permettant aux occupants des immeubles d'avoir accès aux espaces verts.

Le suivi des plans d'action liés à la biodiversité sera délégué au Property Manager des actifs.

RECHERCHE ET FORMATION

AEW collabore avec des experts indépendants et à ce titre a travaillé sur des travaux de recherche sur la biodiversité en ville avec des chercheurs.

ÉDUCATION ET SENSIBILISATION

Des équipements d'accès à la biodiversité par les locataires sont mis en place.

Des formations sont prévues pour les équipes internes au sujet de la biodiversité.

a. Une analyse de la contribution à la réduction des principales pressions et impacts sur la biodiversité définis par la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques

S'agissant de la lutte contre le dérèglement climatique les mesures prises sont indiquées dans la partie alignement avec l'accord de Paris.

Concernant les diverses pollutions, des mesures sont prises dès l'acquisition pour identifier et remédier aux pollutions des sols, de l'eau et de l'air, à l'aide d'un audit environnemental. Selon les cas, des actions correctives peuvent être réalisées avant l'acquisition ou ultérieurement en gestion. Lors de la gestion des immeubles, des contrôles sur la qualité de l'air intérieur, de l'air extérieur et de l'eau sont réalisés selon les types de bâtiment et leurs contextes.

b. La mention de l'appui sur un indicateur d'empreinte biodiversité et, le cas échéant, la manière dont cet indicateur permet de mesurer le respect des objectifs internationaux liés à la biodiversité

Indicateur de la réglementation Disclosure : taux d'artificialisation, l'objectif étant de réduire ce taux d'artificialisation quand cela est possible.

Indicateur de l'audit ESG : notation ESG initiale et définition d'un plan d'amélioration en gestion pour améliorer cette notation.

Les indicateurs des certifications HQE et BREEAM, pour les immeubles ayant obtenu ces certifications.

DÉMARCHE DE PRISE EN COMPTE DES CRITÈRES ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX ET DE QUALITÉ DE GOUVERNANCE DANS LA GESTION DES RISQUES, NOTAMMENT LES RISQUES PHYSIQUES, DE TRANSITION ET DE RESPONSABILITÉ LIÉS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET À LA BIODIVERSITÉ

a. Processus d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques liés à la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance

De manière générale AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

- ▶ réduire la consommation en ressources non renouvelables ;
- ▶ minimiser les impacts négatifs environnementaux et sociaux ;
- ▶ réduire les risques présents et futurs, physiques et ceux relatifs à leurs valeurs, provenant de l'environnement.

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

- ▶ des obligations réglementaires, telles que consommations d'énergie, amiante, termites, etc. ;
- ▶ des recherches scientifiques, entre autres, climat, carbone, biodiversité, etc. ;
- ▶ des analyses du marché, notamment eau, déchets, etc. ;
- ▶ de demandes spécifiques des investisseurs, comme les droits de l'homme, des indicateurs sociaux spécifiques à une catégorie de population.

Ils font l'objet d'une validation de la direction des fonds et sont validés par les investisseurs sur leurs portefeuilles respectifs.

Pour la SCPI FRUCTIPIERRE, des audits sont réalisés à l'acquisition pour évaluer les impacts environnementaux des immeubles. Des budgets sont intégrés dans les plans d'amélioration des immeubles pour réduire en gestion les impacts identifiés à l'acquisition.

Les données sont produites par des bureaux d'études extérieurs missionnés, les bases de données de place, les documents transmis par les vendeurs, les consommations de fluides mesurées dans les immeubles. En gestion, la mise en œuvre des plans d'action planifiés lors des études permet de réduire les impacts significatifs :

- ▶ techniques ;
- ▶ énergétiques/carbone/transition ;
- ▶ environnementaux ;
- ▶ autres impacts ESG (biodiversité, eau, mobilité bien-être/confort, etc.).

La réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES des immeubles s'effectue par la mise en place de plans d'action dès l'acquisition :

- ▶ monitoring de ces plans d'action énergétiques et environnementaux en gestion ;
- ▶ contrat avec un Energy Manager pour le suivi des consommations.

La réduction des risques ESG dont la biodiversité s'effectue à travers la définition dès l'acquisition de plans d'action sur la base des audits réalisés lors des due diligences.

Ces différents risques sont systématiquement évalués en fonction de la localisation de l'immeuble, sa typologie, son utilisation, et plus largement de son contexte.

Ils sont priorisés selon :

- ▶ les enjeux environnementaux ;
- ▶ leur gravité ;
- ▶ leur probabilité ;
- ▶ leur fréquence ;
- ▶ leurs impacts financiers ;
- ▶ leurs coûts de remédiation.

b. Description des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte et analysés

CATÉGORIE	RISQUE	NATURE DU RISQUE ET IMPACT	CARACTÈRES					HORIZON TEMPOREL	FRÉQUENCE DE REVUE	FACTEURS DE RISQUES	SECTEUR ÉCONOMIQUE	ZONE GÉOGRAPHIQUE	
			ACTUEL	ÉMERGENT	EXOGENE	ENDOGENE	OCCURRENCE						INTENSITÉ
Risques physiques	Pollutions des sols sur la parcelle avant acquisition	Les impacts sur la santé des occupants et les solutions de dépollution peuvent être très coûteux			×		Ponctuel	Faible à moyen	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
	Dérèglement climatique	Des aléas climatiques peuvent provoquer des sinistres affectant la valeur de l'actif ou le rendant impropre à son usage		×	×		Continu et ponctuel	Faible à fort	20 ans	Annuel		Toute typologie	Toutes
	ICPE	Les non-conformités peuvent remettre en cause l'arrêté d'exploiter et donc la valeur de l'actif	×		×	×	Continu	Faible	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
Risques de transition	Énergie	Des performances faibles peuvent nécessiter des actions d'amélioration coûteuses, des pénalités, ou des taxes	×			×	Continu	Fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	CO ₂	Dito	×	×		×	Continu	Fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Biodiversité	Dito		×		×	Continu	Moyen	10 ans	Trimestriel	PP, EM	Toute typologie	Toutes
	Transports	Dito		×	×		Continu	Faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Bien-être	Dito		×		×	Continu	Faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Santé	Dito		×		×	Continu	Faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes

PP, EM, ET : Politiques publiques, évolutions du marché, évolutions technologiques
O : Occupants ; SC : Société civile ; ONG : Organisation non gouvernementale ; R : Riverains

CATÉGORIE	RISQUE	NATURE DU RISQUE ET IMPACT	CARACTÈRES					HORIZON TEMPOREL	FRÉQUENCE DE REVUE	FACTEURS DE RISQUES	SECTEUR ÉCONOMIQUE	ZONE GÉOGRAPHIQUE	
			ACTUEL	ÉMERGENT	EXOGENE	ENDOGENE	OCCURRENCE						INTENSITÉ
Risques de contentieux ou d'image	Matériaux contenant de l'amiante	En raison des impacts sur la santé des parties prenantes, il y a un risque de contentieux en cas de non-conformité	×				Continu	Moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
	Plomb	Dito	×				Ponctuel	Moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
	Bruit	Dito	×				Continu	Faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	ICPE	Dito	×				Ponctuel	Faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Déchets	Dito	×	×			Continu	Faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Eau	Dito	×	×			Continu	Moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Énergie	En raison des impacts du dérèglement climatique, il y a un risque de contentieux en cas de performance faible	×	×			Continu	Moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	CO ₂	Dito	×	×			Continu	Fort	10 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Biodiversité	En cas de dégradation de la biodiversité, l'actif s'expose à des risques de contentieux	×	×			Continu	Moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
	Transports	Un actif inaccessible par les transports ou générant un flux de véhicules importants s'expose à des risques de contentieux	×	×			Continu	Faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
Bien-être	Des impacts négatifs sur la santé et le bien-être des occupants exposent l'actif à un risque de contentieux	×	×			Continu	Moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes	
Santé	Dito	×	×			Continu	Moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes	

PP, EM, ET : Politiques publiques, évolutions du marché, évolutions technologiques
O : Occupants ; SC : Société civile ; ONG : Organisation non gouvernementale ; R : Riverains

Il existe une pondération des risques correspondant aux exigences du référentiel du label ISR et de la grille ESG d'AEW, afin de tenir compte de l'importance des différents enjeux.

PONDÉRATION DES CRITÈRES ESG PRIS EN COMPTE DANS L'AUDIT ESG

PILIER	CRITÈRES	POIDS DANS LA NOTE ESG GLOBALE
Environnement	Énergie	12 %
	Carbone	8 %
	Eau	6 %
	Biodiversité	8 %
	Déchets	6 %
Social / Sociétal	Transport - Mobilité	12 %
	Services aux occupants	8 %
	Bien-être - Confort	12 %
	Santé	8 %
Gouvernance	Parties prenantes	14 %
	Climat	6 %

Les critères utilisés pour déterminer l'importance des risques varient selon le type de risque :

- ▶ risques physiques : gravité, probabilité, fréquence, impact financier, impact santé ;
- ▶ risques de transition : impacts financiers, risque d'obsolescence et impacts juridiques et non-conformité réglementaire ;
- ▶ risques de contentieux : impact santé, impact financier, impact contractuel, non-conformité réglementaire.

c. Indication de la fréquence de la revue du cadre de gestion des risques

Le cadre de gestion des risques est revu annuellement.

d. Plan d'action visant à réduire l'exposition de l'entité aux principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance pris en compte

Un plan d'action est réalisé systématiquement à l'acquisition, permettant de réduire les principaux risques environnementaux identifiés. Ce plan d'action inclut les budgets nécessaires à la réalisation en gestion de ces actions.

La Direction des risques évalue périodiquement les risques au niveau de la Société de gestion qu'elles communiquent à la Direction de l'entreprise pour traitement et mise en place si nécessaire de mesures correctives.

e. Une estimation quantitative de l'impact financier des principaux risques en matière environnementale, sociale et de qualité de gouvernance

Des budgets sont définis pour les plans d'action ESG et énergie ainsi que les plans d'action relatifs à la pollution des sols le cas échéant. Jusqu'à présent, aucun impact n'a été identifié sur la valeur des actifs.

Les dépenses ESG au titre de l'année 2022 s'élèvent à 53 315 €, comprenant le coût des audits énergétiques et environnementaux réalisés dans le cadre des nouvelles acquisitions.

f. Une indication de l'évolution des choix méthodologiques et des résultats

Les outils et les choix méthodologiques évoluent en fonction de l'évolution des réglementations et selon les évolutions technologiques. Notamment pour respecter les obligations du décret de rénovation tertiaire, un outil de suivi des consommations énergétiques a été mis en place.

CRITÈRES MÉTHODOLOGIQUES

a. Qualité des données utilisées

S'agissant de la réduction des consommations énergétiques, des données historiques peuvent être utilisées en se basant sur des factures énergétiques, des mesures de consommation à l'aide de compteurs ou d'estimation réalisées à l'aide de simulations thermiques dynamiques dans le cadre d'audits énergétiques.

Pour les autres risques environnementaux il n'y a pas d'utilisation de données historiques.

Concernant les audits ESG, les experts sélectionnés et mandatés par la Société de gestion visitent l'immeuble et évaluent la performance ESG des immeubles en utilisant la grille ESG que nous avons développée. Ils font des recommandations permettant d'améliorer la performance ESG.

b. Risques liés au changement climatique

Pour l'instant, ce critère n'est pas adressé par ce fonds.

c. Risques liés à la biodiversité

En ce qui concerne l'immobilier, les risques liés à la biodiversité concernent principalement les constructions neuves. Les impacts négatifs éventuels sont :

- ▶ la destruction de la biodiversité lors de projets de constructions, chantiers et aménagements réalisés ;
- ▶ la destruction d'espaces naturels par l'artificialisation des sols ;
- ▶ la pollution des sols, de l'air, de l'eau ;
- ▶ des pollutions lumineuses ou sonores.

Pour les projets de construction, nous faisons réaliser dans certains cas une étude par un écologue et nous prenons en compte les recommandations afin de réduire et de compenser les impacts négatifs sur la biodiversité.

Pour les actifs existants, notre grille ESG contient une rubrique biodiversité qui permet d'évaluer la quantité, la qualité, les modes de gestion de la biodiversité et d'améliorer ces critères tant sur les parties communes que sur les parties privatives. En ce qui concerne la chaîne de valeur, notre action en faveur de la biodiversité s'étend, à l'aide de la grille ESG, aux locataires et aux sociétés en charge du jardinage dans le cas où elles relèvent d'AEW.

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance de la SCPI FRUCTIPIERRE est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW 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 établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. 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 opérationnels 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.

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.



RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

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 2022.

Durant l'exercice 2022, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises : les 31 mars et 29 novembre, afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI, et le marché des parts (augmentation de capital et marché secondaire).

Le 22 mars 2023, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2022, et de résolutions ordinaires et extraordinaires (transformation en SCPI à capital variable) pour la présente Assemblée Générale.

La Société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

L'année 2022 a été largement marquée par les conséquences économiques et géopolitiques de l'invasion de l'Ukraine. Dans ce contexte, notre SCPI a plutôt bien résisté, avec un taux d'occupation financier moyen qui avoisine 92 %, un résultat et une distribution en progression et un rendement brut de la part qui revient à 4 %.

Toutefois, les implications de cette crise sur l'activité économique en Europe, et au-delà sur la solvabilité de nos locataires, ne sont pas terminées, et nous imposent de rester prudents.

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.

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 26^e augmentation de capital le 1^{er} octobre 2020. Elle a été clôturée le 14 octobre 2022.

33 M€ ont été souscrits sur l'exercice 2022 qui, additionnés à la collecte des exercices 2020 et 2021, donnent un montant total de 70,5 M€, inférieur à l'objectif initial de collecte qui était fixé à 80 M€.

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'augmentation de capital s'établit à 2 511 332 € sur l'exercice 2022, dont une large partie sert à commissionner les réseaux de distribution.

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La Société de gestion, en accord avec votre Conseil de surveillance, a poursuivi sa politique d'arbitrage en se séparant d'actifs non stratégiques ou sur lesquels un risque a été décelé.

Ainsi, deux actifs de bureaux ont été cédés durant l'exercice pour un prix de vente de 14 M€. Ces cessions font ressortir une plus-value nette élevée de 4,3 M€.

Par ailleurs, nous prenons acte de la poursuite du programme des cessions qui vise à saisir des opportunités et adapter le patrimoine.

Aucun investissement n'a été concrétisé durant l'exercice. Toutefois, notre SCPI présente en fin d'année un surinvestissement de 16,4 M€ (contre près de 40 M€ fin 2021).

À la clôture de l'exercice, notre SCPI est engagée sur un emprunt bancaire de 20 M€, contre 35 M€ en début d'exercice.

Elle peut aller nettement plus loin puisque la Société de gestion est autorisée à contracter des emprunts dans la limite de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale, soit dans la limite de 261 M€ pour l'exercice 2022.

Néanmoins, comme pour les prêts à l'habitat, notre SCPI n'échappe pas à la hausse des taux, ce qui rend pour le moment les acquisitions avec effet de levier moins attractives.

Votre Conseil de surveillance reste très attentif aux emprunts souscrits et aux investissements correspondants.

VALEUR DU PATRIMOINE

À l'occasion du Conseil de surveillance du 22 mars 2023, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2022 par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de gestion.

Nous relevons que la valeur de réalisation, au 31 décembre 2022, est en contraction, s'établissant par part à 558,26 € (-1,4 % par rapport au 31 décembre 2021).

L'expertise fait ressortir une valeur de 1 055,4 M€, en diminution de 0,44 % par rapport à 2021, mais stable à périmètre constant, malgré l'ajustement à la baisse des actifs immobiliers dans un contexte de hausse des taux d'intérêt et d'incertitudes économiques ; ce qui nous conforte dans la qualité de nos détentions.

Ajustement donc très modéré pour FRUCTIPIERRE si on compare avec des statistiques plus générales. Ainsi, l'association européenne des investisseurs dans les fonds immobiliers non cotés (INREV), qui compile les données de près de 300 fonds immobiliers européens, fait état d'un indice en repli de 1,6 % au 3^e trimestre 2022 et surtout de 6,2 % au 4^e trimestre.

GESTION IMMOBILIÈRE

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.

L'activité locative est restée forte avec environ 19 000 m² qui ont été négociés à la relocation et à la vente. Le différentiel négatif entre libérations et locations de 3 158 m² est toutefois en notre défaveur.

En moyenne annuelle, nous constatons une diminution du taux d'occupation financier qui s'est établi à 92,07 % (versus 92,66 % en 2021).

Le Conseil de surveillance a délibéré sur ces questions et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion. Nous suivons particulièrement les efforts entrepris par la Société de gestion en vue d'améliorer le taux d'occupation de notre patrimoine.

Au cours de l'exercice 2022, 1,4 M€ de travaux impactant le compte de résultat a été réalisé, contre 2,8 M€ en 2021. AEW a provisionné au titre de la provision pour gros entretien une somme cumulée de 1,4 M€ (869 k€ au 31 décembre 2021), et ce, en vue d'assurer à votre Société la capacité d'entretenir les actifs sociaux sur longue période.

Par ailleurs, des travaux ont été portés en immobilisations, et donc sans impact sur le résultat, pour un montant de 8,7 M€.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

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

Le résultat s'établit à 33,35 M€, en nette hausse de 3 % (+1 M€) par rapport à l'exercice précédent.

Globalement, les produits de l'année ont été stimulés par les loyers facturés qui ont augmenté de 4,5 % (+1,8 M€).

La distribution a été arrêtée à 24,20 € par part, en progression de 5 % par rapport à 2021 et à son plus haut niveau depuis 2013.

Elle inclut une distribution de plus-value de 6,20 €, contre 5,00 € en 2021. La distribution du résultat courant, soit 18 € hors plus-value distribuée, est donc identique à celle des exercices 2019 à 2021.

En tenant compte de cette distribution par part, le taux de distribution 2022 (calculé à partir du rapport entre la distribution brute et le prix acheteur moyen de l'année) s'élève à 4 %, avec, il faut le remarquer, un prix de la part qui a augmenté en moyenne de 0,3 % sur l'année. Il retrouve ainsi son niveau « pré-Covid ».

Nous n'avons que très peu sollicité nos réserves (report à nouveau) qui sont passées de 15 442 920 € à 15 154 740 € entre le début et la fin de l'exercice. Elles représentent ainsi 5,5 mois de distribution.

En l'état actuel des prévisions de résultat, la distribution 2023 devrait être stable.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de notre Société a atteint 3 646 196 € HT, soit 9 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

MARCHÉ SECONDAIRE

Sur l'année 2022, 30 031 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé (-8 % par rapport à 2021), représentant un volume de transactions de 18 183 411 € (-7 % par rapport à 2021).

Le prix moyen annuel d'acquisition observé en 2022 ressort à 605,49 €, proche du prix moyen de l'année 2021 (+0,3 %).

La rémunération perçue par la Société de gestion au titre des cessions de parts s'est élevée à 593 802 € (incluant les 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 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 2022. Deux postes sont ainsi à pourvoir.

Les membres sortants, M. Jean-Luc BRONSART et Jean-Philippe RICHON, ont fait part de leur souhait de se représenter. La Société de gestion a enregistré les candidatures de 3 autres associés.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE - TRANSFORMATION EN CAPITAL VARIABLE

Il nous est proposé, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire de transformer la SCPI FRUCTIPIERRE, qui est une société à capital fixe, en SCPI à capital variable.

La Société de gestion nous a présenté les principales modifications statutaires soumises à notre approbation.

Elles portent, en synthèse, sur :

- ▶ l'insertion dans les statuts d'une clause de variabilité du capital ;
- ▶ les modalités des souscriptions et des retraits (achats et reventes de parts) ;
- ▶ l'insertion dans les statuts de la possibilité de créer un fonds de remboursement ;
- ▶ l'éventuelle suspension de la variabilité et, le cas échéant, le retour à la confrontation.

Nous avons marqué notre accord sur ce projet mais, dans ce cadre, avons souhaité appeler, particulièrement, l'attention de la Société de gestion sur les points suivants :

1. La maîtrise de la collecte et de la stratégie de développement

Il est indispensable de maintenir une maîtrise de la collecte pour éviter de déséquilibrer l'exploitation de FRUCTIPIERRE et de concentrer les millésimes d'investissement.

À cet égard, le capital social maximum de 750 millions d'euros constitue une limite raisonnable qui ne pourra être modifiée que par une décision d'Assemblée Générale Extraordinaire.

Dans l'avenir, une attention particulière devra être portée à ce sujet.

2. Les mécanismes prévus en cas de blocage des retraits

En rythme de fonctionnement normal, les retraits ont vocation à être compensés par des souscriptions. Toutefois, les dispositifs prévus pour faire face à des situations de crise dans lesquelles un blocage des retraits serait constaté, doivent être présentés de façon claire aux associés.

Ainsi, dès lors que la Société de gestion constaterait que des demandes de retrait demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, elle aurait la faculté de suspendre la variabilité du capital et de remettre en place une confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts, comme pratiqué jusqu'à présent.

Par ailleurs, serait ouverte la faculté de proposer à une Assemblée Générale Extraordinaire de créer un fonds de remboursement. La dotation de ce fonds serait ensuite, le cas échéant, décidée par une Assemblée Générale Ordinaire.

Nous avons pris bonne note du fait que le fonds de remboursement ne sera pas créé, ni doté, au terme de la présente Assemblée Générale, ce qui est conforme à l'intérêt des associés au regard de la situation conjoncturelle et de l'équilibre de l'offre et de la demande de parts.

En outre, le montant des retraits pouvant être servis est limité, en toute hypothèse, pour éviter de déséquilibrer la SCPI. Ainsi, le capital social ne pourra devenir inférieur, par suite des retraits, au plus élevé des deux seuils suivants :

- ▶ 10 % du capital social maximum statutaire ;
- ▶ 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente.

Dans le cadre de la transformation de notre SCPI en capital variable et afin de permettre à la Société de gestion de rétrocéder aux réseaux de distribution un pourcentage de la commission de souscription conforme aux pratiques du marché, mais sans pour autant augmenter le montant de ladite commission de souscription, votre Conseil de surveillance a approuvé, sur proposition de la Société de gestion, la création d'une commission de 2,47 % HT sur les acquisitions d'actifs immobiliers.

Il est précisé que cette commission est exclusive de la commission d'arbitrage et ne saurait par conséquent être perçue lorsque les sommes à investir proviennent de cessions d'actifs immobiliers.

Ceci nous permet de conserver la valeur de retrait de la part.

Enfin, il convient de souligner que la transformation, si elle est votée, se fera sous condition suspensive de l'obtention d'un visa de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF).

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.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions (ordinaires et extraordinaires) qui leur sont proposées.

Pour le Conseil de surveillance,
Le Président du Conseil de surveillance

Jean-Philippe RICHON

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société FRUCTIPIERRE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FRUCTIPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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 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 la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » 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 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés, à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévus à l'article D. 441-6 du Code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et 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,
KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société FRUCTIPIERRE,

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 estimées 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 À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 :

Conformément à l'article 21 des statuts, votre SCPI verse à la Société de gestion AEW les rémunérations suivantes :

► **une commission de souscription**, fixée à 7,529 % hors taxes (soit 9,03 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer 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 % hors taxes à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25 % hors taxes à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI a comptabilisé une commission de souscription de 2 511 332 €. Cette charge a été imputée sur la prime d'émission, et n'a donc pas d'impact sur le résultat de la SCPI ;

► **une commission de gestion**, fixée à 9,00 % hors taxes (soit 10,80 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés, 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.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 3 646 196 € ;

► **une commission d'arbitrage**, 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 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.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission d'arbitrage de 350 000 € ;

► 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 gros entretien : 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.

Au titre de l'exercice 2022, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de ce type ;

► **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 € hors taxes (soit 180 € toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) par cession, succession ou donation ;
- 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 3,33 % hors taxes (soit 4,00 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) de la somme revenant au cédant.

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

Paris La Défense,
KPMG SA
Pascal LAGAND
Associé

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 16 JUIN 2023

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 2022 ;
- 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▶ quitus à la Société de gestion ;
- 9▶ nomination de membres du Conseil de surveillance.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

- 10▶ transformation de la Société en SCPI à capital variable ;
- 11▶ modifications corrélatives des statuts ;
- 12▶ modification de l'article 28 des statuts relatif aux Commissaires aux comptes suppléants ;
- 13▶ pouvoirs aux fins de formalités.

LES RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

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 2022 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 33 352 204,32 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 15 442 920,03 €, forme un résultat distribuable de 48 795 124,35 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- ▶ à la distribution d'un dividende, une somme de : 33 640 384,50 € ;
- ▶ au report à nouveau, une somme de : 15 154 739,85 €.

Troisième résolution

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 résolution

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 736 702 420 €, soit 387,12 € pour une part.

Cinquième résolution

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 1 062 393 315 €, soit 558,26 € pour une part.

Sixième résolution

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 1 230 835 017 €, soit 646,77 € pour une part.

Septième résolution

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 la plus-value figurant dans les comptes de la SCPI au jour de la distribution et validée par le Commissaire aux comptes. 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 démembreée, 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 avant le 31 décembre 2023.

Huitième résolution

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 2022.

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

Neuvième résolution

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 2025, les candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
Monsieur Jean-Luc BRONSART (R)			
Monsieur Jean-Philippe RICHON (R)			
Monsieur Hervé BONISCHOT (C)			
LES 3 SOLEILS (C)			
Monsieur Gérard MOUGENOT (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.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de gestion et du rapport du Conseil de surveillance, décide, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information conformément aux articles 422-192 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, d'adopter le statut juridique de SCPI à capital variable et par conséquent :

- ▶ d'introduire une clause de variabilité du capital social dans les statuts de la Société ;
- ▶ de porter le montant du capital social maximum à 750 000 000 € ;
- ▶ d'introduire dans les statuts une faculté de suspension de la variabilité du capital social ainsi qu'une faculté de création d'un fonds de remboursement.

L'Assemblée Générale décide que l'opération prendra effet en tout état de cause, et sous réserve de la levée de la condition suspensive susvisée, le 1^{er} janvier 2024.



Onzième résolution

Comme conséquence de l'adoption de la résolution précédente, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information, l'Assemblée Générale, statuant aux

conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de modifier comme suit les statuts de la Société :

AVANT TRANSFORMATION	APRÈS TRANSFORMATION
<p>ARTICLE 6 - CAPITAL</p> <p>2. Capital</p> <p>Le capital social est fixé à 409 157 255 €. Il est divisé en 1 903 057 parts de 215 € chacune.</p>	<p>ARTICLE 6 - CAPITAL</p> <p>2. Capital</p> <p>Le capital social est fixé à 409 157 255 €. Il est divisé en 1 903 057 parts de 215 € chacune.</p> <p>Le capital social est divisé en parts sociales de 215 € chacune. Les parts sociales sont attribuées aux associés en représentation de leurs apports.</p>
<p>ARTICLE 7 - AUGMENTATION DE CAPITAL</p> <p>Le capital social sera porté en une ou plusieurs fois jusqu'à un montant maximum de cinq cents millions d'euros (500 000 000 €) par la création de parts nouvelles, sans qu'il y ait, toutefois, une obligation quelconque d'atteindre ce capital dans un délai déterminé.</p> <p>Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que celui-ci n'a pas été entièrement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les demandes de cession de parts figurant sur le registre prévu à cet effet pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.</p> <p>Les associés donnent, par les présents statuts, pouvoir à la Société de gestion pour :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ procéder aux époques et pour les montants qu'elle avisera à l'augmentation du capital, fixer la durée de la ou des périodes de souscription ;▶ clore par anticipation et sans préavis une augmentation de capital dès que le montant total des souscriptions atteindra le montant fixé pour cette augmentation ;▶ arrêter, le cas échéant, à la fin d'une période de souscription, le montant d'une augmentation de capital au montant des souscriptions reçues pendant cette période ;▶ fixer le montant de la prime d'émission et les conditions de libération ainsi que, le cas échéant, le montant du droit d'entrée ;▶ arrêter les autres modalités de l'augmentation de capital et notamment la date d'entrée en jouissance des parts nouvelles ;▶ constater les augmentations de capital au nom de la Société et effectuer toutes les formalités corrélatives, notamment, auprès des services du Greffe du Tribunal de Commerce, acquitter les frais d'enregistrement et procéder à la modification des statuts, sans qu'il soit pour cela nécessaire de convoquer l'Assemblée Générale Extraordinaire. <p>Si le mandat de la Société de gestion venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient en vertu d'une décision prise en Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>Au-delà du montant fixé à l'alinéa premier, le capital social pourra être augmenté en vertu d'une décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.</p>	<p>ARTICLE 7 - AUGMENTATION VARIABILITÉ DU CAPITAL</p> <p>Le capital social est variable et peut augmenter par suite des versements effectués par des associés anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite des retraits.</p> <p>Le capital social maximum constitue le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Il est fixé à sept cent cinquante millions d'euros (750 000 000 €). Le montant du capital social statutaire pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale extraordinaire ou par la Société de gestion sur autorisation des associés donnée en Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>Le capital social ne pourra devenir inférieur, par suite des retraits, au plus élevé des deux seuils suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ 10 % du capital social maximum statutaire ;▶ 90 % du capital social effectif arrêté au 31 décembre de l'année précédente. <p>Dans tous les cas, le montant minimum du capital social ne pourra être inférieur à 760 000 €.</p>

AVANT TRANSFORMATION

ARTICLE 8 - MODALITÉS DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Les associés anciens ne sont pas tenus de participer aux augmentations de capital.

La Société de gestion peut décider pour la sauvegarde des droits éventuels des associés anciens, la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

Il peut être demandé aux souscripteurs, en sus du nominal, une prime d'émission destinée notamment à :

- ▶ amortir les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche et l'acquisition des immeubles et l'augmentation du capital ;
- ▶ préserver par son évolution les droits des associés anciens.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription soit en totalité, soit d'un quart au moins de leur valeur nominale et, le cas échéant, de la totalité de la prime d'émission.

Pour le cas où la libération intégrale du capital est demandée à la souscription, les souscripteurs s'obligent à verser le solde de leurs apports avant la constatation de l'augmentation de capital correspondante.

À défaut de versement dans ce délai, la souscription correspondante sera considérée comme nulle et le montant des acomptes versés sera restitué sans intérêt au souscripteur.

Pour le cas où les parts souscrites sont libérées d'un quart au moins de leur valeur nominale lors de la souscription, la libération du surplus doit intervenir en une ou plusieurs fois dans le délai de cinq ans à compter de la souscription, aux époques et dans les conditions fixées par la Société de gestion.

Les sommes à libérer seront appelées par la Société de gestion par un avis publié dans un Journal d'Annonces Légales du lieu du siège social et par lettre adressée aux associés. Ceux-ci disposeront alors d'un délai de quinze jours pour effectuer leur versement.

À défaut de la libération des parts dans le délai imparti, les sommes exigibles seront passibles de plein droit d'un intérêt au taux de 1 % par mois de retard calculé par jour de retard, à compter de la date fixée pour leur versement.

En outre, la Société se réserve le droit de poursuivre le recouvrement à l'encontre de l'associé défaillant ; à cet effet, la Société lui adresse une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'acte de réception.

Quinze jours au moins après cette mise en demeure, les parts de l'associé défaillant peuvent être mises en vente.

Le produit de la cession revient à la Société à due concurrence et s'impute sur ce qui est dû, en principal et intérêts, par l'associé défaillant et ensuite, le cas échéant, sur le remboursement des frais exposés par la Société pour parvenir à la cession. L'associé défaillant reste débiteur ou profite de la différence.

APRÈS TRANSFORMATION

ARTICLE 8 - MODALITÉS DES SOUSCRIPTIONS AUGMENTATIONS DE CAPITAL

La Société de gestion a tous pouvoirs pour déterminer les conditions de souscription, en fixer les modalités et accomplir toutes les formalités prévues par la loi.

Le prix de souscription comprend la valeur nominale de la part de deux cent quinze euros (215 €) majorée d'une prime d'émission, destinée à préserver, par son évolution, l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Outre les frais d'établissement, seront amortis sur la prime d'émission, divers frais engagés au titre de la prospection des capitaux, de la recherche et de l'acquisition des immeubles. Pour chaque part nouvelle émise représentative de la collecte nette, il sera également prélevé sur la prime d'émission, le montant permettant le maintien du niveau par part du report à nouveau existant.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que l'intégralité des parts existantes n'a pas été intégralement libérée.

Les parts souscrites en numéraire sont intégralement libérées lors de la souscription.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital social tant qu'il existe, sur le registre des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.



AVANT TRANSFORMATION

ARTICLE 9 - RÉDUCTION DU CAPITAL

Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, ce montant ne pouvant être ramené à moins de sept cent soixante mille euros (760 000 €). Le capital pourra en particulier être réduit par décision extraordinaire des associés, visant à procéder à une cession totale ou partielle du patrimoine, conformément aux dispositions légales et réglementaires, dès lors que des offres de cessions ne peuvent être satisfaites durablement.

Si la réduction n'est pas justifiée par des pertes, elle n'est pas opposable aux créanciers.

APRÈS TRANSFORMATION

ARTICLE 9 - RÉDUCTION DU CAPITAL RETRAIT - SUSPENSION ET RÉTABLISSEMENT DE LA VARIABILITÉ - FONDS DE REMBOURSEMENT

1. Modalités de retrait

Les demandes de retrait, comportant le nombre de parts en cause, sont portées à la connaissance de la Société de gestion par tout moyen en utilisant le formulaire de retrait spécifique.

Elles sont inscrites, dès réception, dans le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique.

Les parts remboursées seront annulées.

Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retrait non satisfaites dans un délai de douze mois 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 la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée. L'inscription sur un registre des ordres d'achat et de vente, constitue une mesure appropriée et emporte la suspension des demandes de retrait.

Les rapports de la Société de gestion et du Commissaire aux comptes ainsi que les projets de résolutions sont transmis à l'Autorité des marchés financiers un mois avant la date de l'Assemblée Générale.

2. Valeur de retrait

La Société de gestion détermine un prix de retrait.

Lorsque les demandes de retrait de parts sont compensées par des souscriptions, le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription (nominal plus prime d'émission) diminué de la commission de souscription.

Si le retrait n'est pas compensé par les souscriptions et sous réserve des fonds disponibles dans le fonds de remboursement, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception conformément à l'article 422-219 du Règlement général de l'AMF les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réponse de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception conformément à l'article 422-219 du Règlement général de l'AMF, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix.

3. Suspension de la variabilité du capital -

Rétablissement de la variabilité du capital

Dès lors qu'elle constate que des demandes de retrait demeurent non satisfaites et inscrites sur le registre depuis au moins six mois, la Société de gestion pourra dans les conditions prévues par la Note d'information suspendre la variabilité du capital et remplacer le mécanisme des retraits par la confrontation périodique des ordres d'achats et de vente sur le marché secondaire organisé selon les dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

La Société de gestion pourra dans les conditions prévues par la Note d'information rétablir à tout moment les effets de la variabilité du capital, dès lors qu'elle constate, au cours de trois confrontations mensuelles consécutives, que le prix d'acquisition payé par l'acquéreur s'inscrit dans les limites légales prévues par l'article L. 214-94 du Code monétaire et financier.

4. Fonds de remboursement

La création, c'est-à-dire la mise en place effective en application des statuts, d'un fonds de remboursement des parts est décidée par les associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

La dotation de ce fonds est décidée par les associés réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

Les sommes allouées à ce fonds proviennent du produit de cession d'éléments du patrimoine locatif ou de bénéfices affectés lors de l'approbation des comptes annuels.

Les liquidités affectées au fonds de remboursement seront destinées exclusivement au remboursement des associés retrayants.

La reprise des sommes disponibles sur le fonds de remboursement ne pourra être réalisée qu'avec l'autorisation d'une Assemblée Générale sur le rapport de la Société de gestion et après information de l'Autorité des marchés financiers.

AVANT TRANSFORMATION	APRÈS TRANSFORMATION
<p>ARTICLE 21 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION (...) Pour les fonctions ci-après, la Société de gestion reçoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 7,529 % HT (soit 9,03 % TTC au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse. <p>Cette commission de souscription est destinée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ à hauteur de 6,279 % HT, à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ; ▶ à hauteur de 1,25 % HT à la recherche des investissements. 	<p>ARTICLE 21 - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION (...) Pour les fonctions ci-après, la Société de gestion reçoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 7,529 % HT (soit 9,03 % TTC au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse. <p>Cette commission de souscription est destinée :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ à hauteur de 6,279 % HT, à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ; ▶ à hauteur de 1,25 % HT à la recherche des investissements ; <p>(...)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ pour la réalisation d'acquisitions d'actifs immobiliers, une commission d'acquisition d'actifs immobiliers de 2,47 % HT (soit 2,964 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix d'acquisition droits et frais inclus, (cette rémunération étant perçue au fur et à mesure des décaissements par la SCPI, ou par ses filiales le cas échéant, notamment dans le cadre des VEFA). <p>Il est précisé que cette commission d'acquisition d'actifs immobiliers est exclusive de la commission d'arbitrage.</p> <p>Par conséquent, la commission d'acquisition d'actifs immobiliers ne saurait être perçue lorsque les sommes à investir proviennent des cessions d'actifs immobiliers.</p>
<p>ARTICLE 35 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes les dispositions et notamment décider de l'augmentation ou de la réduction du capital dans les cas prévus aux articles 7, dernier alinéa et 9 desdits statuts.</p>	<p>ARTICLE 35 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE L'Assemblée Générale Extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes les dispositions et notamment décider de l'augmentation ou de la réduction du capital dans les cas prévus aux articles 7, dernier alinéa et 9 desdits statuts.</p>

Suite aux modifications des statuts ci-dessus, l'Assemblée Générale décide de procéder à diverses modifications de forme et à la renumérotation des articles concernés des statuts puis d'adopter en conséquence, article par article, puis dans son ensemble, le texte des statuts de la SCPI ainsi modifié.

Douzième résolution

Conformément à la loi Sapin II, l'Assemblée Générale décide de supprimer à l'article 28 des statuts « Commissaires aux comptes » l'obligation de désigner un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants :

AVANT TRANSFORMATION	APRÈS TRANSFORMATION
<p>ARTICLE 28 - COMMISSAIRES AUX COMPTES (...) Un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci.</p>	<p>ARTICLE 28 - COMMISSAIRES AUX COMPTES (...) Un ou plusieurs Commissaires aux comptes suppléants sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils sont appelés à remplacer les titulaires en cas de décès, d'empêchement ou de refus de ceux-ci.</p>

En conséquence, l'Assemblée Générale décide de ne pas renouveler le mandat arrivant à échéance de SALUSTRO REYDEL (652 044 371 RCS NANTERRE) en qualité de Commissaire aux comptes suppléant.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, confère tous pouvoirs :

- ▶ à la Société de gestion à l'effet de constater la levée de la condition suspensive et mettre en œuvre la variabilité du capital social le 1^{er} janvier 2024 ;
- ▶ 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.

FRUCTIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier au capital de 409 157 255 €
340 846 955 RCS PARIS

SIÈGE SOCIAL

43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

La note d'information prévue aux articles
L. 412-1 et L. 621-8 du Code monétaire et financier
a obtenu de l'Autorité des marchés financiers
le visa SCPI n° 21-20 en date du 28 décembre 2021.



SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
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

43, avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

relation.commerciale@eu.aew.com
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

