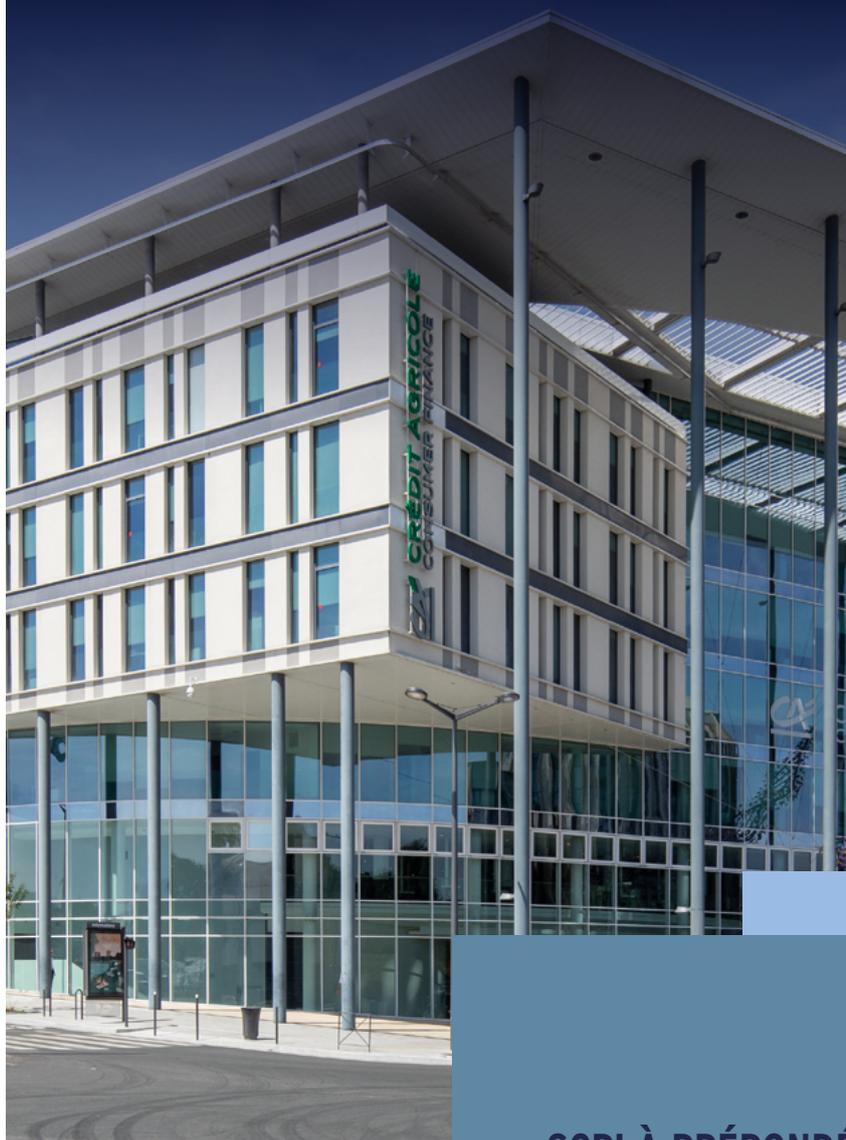




RAPPORT ANNUEL 2021



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

SCPI À PRÉPONDÉRANCE BUREAUX

FRUCTIPIERRE

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## **SOCIETE DE GESTION AEW**

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 euros

### **SIÈGE SOCIAL**

22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 PARIS  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM  
329 255 046 RCS PARIS

### **PRÉSIDENT**

Monsieur Robert WILKINSON

### **DIRECTEUR GÉNÉRAL**

Monsieur Raphaël BRAULT

## **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 ETIENNE  
Monsieur Jérôme JUDLIN  
Madame Laurence MASSON  
Monsieur Alain POUCH  
Monsieur Jean-Pierre PROCUREUR  
Monsieur Richard VEBER  
APPSCPI, représentée par Monsieur Jean-Yves DAVID,  
BPCE VIE, représentée par Madame Thu Huyen NGUYEN THI,  
CASDEN BANQUE POPULAIRE, représentée par Monsieur Frédéric GASSER,  
SCI AAAZ, représentée par Madame Marie-Dominique BLANC-BERT,  
SCI FRUCTIDOR, représentée par Monsieur Patrick FEGER,  
SCI GAIA, représentée par Monsieur André PERON.

### **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**

SOCIETE GENERALE SECURITIES SERVICES

# Sommaire

## **04** **RAPPORT DE GESTION**

- Éditorial
- Les données essentielles au 31 décembre 2021
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

## **28** **COMPTES ANNUELS ET ANNEXE**

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

## **43** **LES AUTRES INFORMATIONS**

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM
- Informations requises par le règlement UE 2020/852 (« Taxonomie »)
- Informations requises par la loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (« LEC »)

## **48** **ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW**

## **49** **RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE**

## **46** **RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

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

## **50** **L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 17 JUIN 2022**

- Ordre du jour
- Les résolutions

# 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 2021.**

— Dans un environnement encore largement marqué d'incertitude, les investisseurs ont continué de se montrer attentistes durant l'année 2021. Le volume des investissements en immobilier d'entreprise a totalisé près de 25 Mds€, en baisse de 20% sur un an et inférieur à la moyenne des cinq années précédentes (31 Mds€).

Le 4<sup>ème</sup> trimestre a néanmoins été dynamique avec plus de 10 Mds€ investis, permettant ainsi de rester optimiste pour la suite.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée, avoisinant 60% des volumes investis. Dans Paris Quartier Central des Affaires et la 1<sup>ère</sup> couronne, les taux de rendement « prime » se sont stabilisés respectivement autour de 2,60% et 3,85%. Les taux de la Défense et du Croissant Ouest se sont contractés légèrement à 4,20% et 3,25%.

A Lille, Toulouse et Strasbourg, les taux sont restés stables par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, alors qu'ils se sont contractés dans les autres régions. Par exemple, Lyon enregistre le taux prime de rendement le plus bas à 3,35% (contre 3,50% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020). La région Aix-Marseille voit son taux chuter à 3,90% (contre 4,30% au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020).

A noter que le secteur de la logistique a représenté 20% de l'investissement, soit une hausse de 36% par rapport à 2020. Compte tenu de son attractivité, la logistique a connu une compression de son taux de rendement « prime » pour se stabiliser autour de 3,25%.

— Sur l'ensemble de l'année 2021, la demande placée de bureaux en Ile-de-France a atteint plus de 1,6 million de m<sup>2</sup>, soit une hausse de 17% par rapport à 2020. Le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 a été particulièrement actif, confirmant la reprise entrevue les précédents trimestres.

Les transactions de l'année concernent majoritairement des surfaces inférieures à 10 000 m<sup>2</sup>. Toutefois, 56 transactions supérieures à 5 000 m<sup>2</sup> ont été enregistrées, dont 20 durant le 4<sup>ème</sup> trimestre.

L'activité a été particulièrement bonne dans Paris Centre Ouest où la demande placée a atteint 538 000 m<sup>2</sup>,

dépassant sa moyenne de longue période, ainsi qu'à La Défense qui a pleinement bénéficié de la reprise avec 205 000 m<sup>2</sup> placés, repassant nettement au-dessus de sa moyenne décennale avec un nombre record de 92 transactions. L'activité a redémarré plus doucement voire difficilement dans les autres sous-marchés.

Après avoir progressé tout au long de 2020 et début 2021 (soit +10% sur un an), le volume d'offre immédiate en Ile-de-France affiche 4 millions de m<sup>2</sup> à la fin du 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, soit un taux de vacance de 7,7%. L'évolution géographique de l'offre est assez binaire. D'un côté, on observe à nouveau une baisse dans Paris intra-muros, comme dans Paris Centre-Ouest où le taux de vacance s'établit à 3,5% illustrant la situation de tension à laquelle sont confrontés les utilisateurs. De l'autre côté, le reste de l'Ile-de-France connaît une hausse, avec le Croissant Ouest qui affiche un taux de vacance supérieur à 10% et La Défense ainsi que la 1<sup>ère</sup> Couronne Nord qui est autour de 14%.

Les mesures d'accompagnement frôlent 25% en moyenne en Ile-de-France au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, avec de grandes disparités d'un secteur à l'autre. Ainsi, le taux moyen des mesures d'accompagnement s'établit à 15% dans le Quartier Central des Affaires de Paris contre 31% à La Défense.

En moyenne, la part des nouveaux développements a tendance à diminuer tandis que la part des projets de restructuration et de rénovation a augmenté. Ceci reflète l'intérêt des investisseurs sur la nécessité de moderniser le parc existant, notamment pour mettre les immeubles aux normes environnementales plutôt que de faire des développements ad-hoc.

En raison de la compression de l'offre, le loyer moyen prime parisien a continué d'augmenter pour atteindre 907 €/m<sup>2</sup>/an. En périphérie, les évolutions sont à nuancer. Ainsi, au 4<sup>ème</sup> trimestre 2021, le loyer moyen prime à la Défense atteint 550 €/m<sup>2</sup>/an et 510 €/m<sup>2</sup>/an dans le Croissant Ouest, témoignant de l'intérêt pour les utilisateurs extramuros d'être positionnés sur les meilleurs immeubles dans les meilleures localisations, à l'instar de Neuilly-sur-Seine. Sur la plupart des autres marchés, l'offre est abondante et en hausse, d'où une stabilisation voire une diminution des loyers.

— Après avoir chuté de -3,25% en 2020 en raison de la crise sanitaire qui a entraîné une série de confinements et

## Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW



la chute drastique des arrivées de touristes internationaux, la croissance des ventes annuelles du commerce de détail s'est reprise de +11% pour l'ensemble de l'année 2021 par l'effet mécanique du rebond.

Les ventes des magasins du commerce spécialisé ont augmenté en décembre 2021 et sont supérieures à celles de décembre 2019 (+2,3%). Toutefois, sur l'ensemble de l'année 2021, le commerce spécialisé a recensé une baisse importante de -9% de son activité par rapport à 2019. La plupart des secteurs ont été fortement touchés en raison de la fermeture prolongée des magasins. Ainsi, on observe des baisses de l'activité de -20% pour la chaussure, de -14% pour les jouets/jeux /culture/loisir, de -14% pour la beauté santé et de -13% pour l'habillement.

En raison, de la généralisation du télétravail, seuls l'équipement de la maison et l'alimentaire spécialisé poursuivent une bonne dynamique de leurs activités avec +11% et +4%.

Il a toutefois impacté la fréquentation des magasins et des restaurants, qui a fortement baissé dans les métropoles. Ainsi, la fréquentation des centres commerciaux et des grandes rues marchandes situés à proximité des bureaux ainsi que des gares a baissé de -30 et -40%.

Corolaire, sur l'ensemble de l'année, les ventes web des enseignes ont continué de croître (+15% par rapport à 2020) et ont retrouvé un niveau d'avant COVID.

L'investissement en commerces a représenté 12% des montants investis et a avoisiné 3 Mds€, dont 1 Md€ au dernier trimestre, en recul d'un tiers par rapport à 2020. Le commerce de périphérie s'est toutefois démarqué avec 1,4 Md€ investi, montant supérieur de 8% à la moyenne des 5 dernières années.

La part des fonds immobiliers et des SCPI dans les acquisitions est croissante. Elle s'est établi à 68%, supérieure à la moyenne des dix dernières années (47%).

Les taux de rendements sont restés stables pour les pieds d'immeuble (3,05%) et les centres commerciaux (4,50%). Le taux de rendement « prime » des parcs commerciaux a connu une légère contraction au 4<sup>ème</sup> trimestre pour se fixer autour 5,25%.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre, les loyers prime en commerce de pieds d'immeubles ont chuté par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 à Paris, Lyon, Nice et Lille à respectivement à 10 080€/m<sup>2</sup>/an (non pondérés), 1 575€/m<sup>2</sup>/an, 1 417 €/m<sup>2</sup>/an et

1 197€/m<sup>2</sup>/an. Ils sont en revanche restés stables à Marseille à 756 €/m<sup>2</sup>/an.

Les loyers primes des centres commerciaux sont restés stables à Lille, Nice et Marseille à 1 000€/m<sup>2</sup>/an, 1 700€/m<sup>2</sup>/an et 1 200€/m<sup>2</sup>/an. A Paris et Lyon, les loyers ont respectivement chuté à 2 200€/m<sup>2</sup>/an et 1 900€/m<sup>2</sup>/an.

L'indice des loyers commerciaux (ILC) après avoir augmenté de 2,41% en 2021 devrait diminuer à 2,10% en 2022 puis chuter à 1,35% en 2023.

— Malgré un environnement sanitaire incertain et dans un contexte de taux bas, les SCPI ont maintenu en 2021 un niveau de collecte historiquement élevé, face à d'autres types de placements plus volatils ou garantis. La collecte nette de l'année s'établit ainsi à 7,4 Mds€, en augmentation de 22 % par rapport à 2020, faisant de 2021 la 2<sup>ème</sup> plus forte collecte depuis leur création il y a une quarantaine d'années, après les 8,6 Mds de 2019.

Après un premier semestre à 3,75 Mds€ confirmant l'amélioration observée lors des deux derniers trimestres 2020, année de pandémie, le 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 a marqué le pas comme habituellement en période estivale (1,5 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (2,2 Mds€).

Les SCPI de bureaux avec 3,3 Mds€, dominent encore largement la collecte (45% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI à prépondérance santé pour 1,8 Md€ (25%), les SCPI diversifiées pour 1,4 Md€ (20%), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité pour 279 M€ (4%), et les SCPI de commerces pour 180 M€ (un peu moins de 3%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 302 M€, dont 85% concerne des SCPI non fiscales, en progression de 79% par rapport à 2020.

Avec un total de 1,35 Md€ échangé, le marché secondaire des SCPI connaît une nette évolution positive de 7% par rapport à 2020. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,7% (1,8% en 2020) et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,10% de la capitalisation (0,15% en 2020).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2021 avoisine 79 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un intérêt marqué. Ils ont collecté près de 200 M€

nets en 2021 après 2 Mds€ en 2020, et ils représentent une capitalisation de 21 Mds€. Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) frôle désormais les 100 Mds€.

A noter que parmi les SCPI, OPCI grand public et Sociétés Civiles à vocation immobilière, les 30 fonds ayant obtenu la labellisation ISR ont capté près du quart de la collecte nette de l'année.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé 7,8 Mds€ d'acquisitions en 2021 (8,4 Mds€ en 2020 et 4,2 Mds€ en 2019). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (58%), la santé et l'éducation (17%), les locaux commerciaux (11%), la logistique (5%) et l'hôtellerie (3%). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Ile-de-France à 35% l'étranger à 34% (dont 10% en Allemagne), et les régions à 30%.

Les arbitrages représentent 1,5 Md€ (1,2 Md€ en 2020) et concernent aux deux tiers des bureaux, essentiellement en Ile-de-France.

#### Concernant FRUCTIPIERRE :

- La 26<sup>ème</sup> augmentation de capital a été ouverte le 1<sup>er</sup> octobre 2020 pour un montant à collecter de 80 M€. Le délai de souscription a été prorogé du 31 décembre 2021 au 31 décembre 2022, les autres conditions de l'opération restant inchangées.

Durant l'exercice, 52 672 parts ont été souscrites, représentant un montant total collecté de 31 919 232 €.

- Le volume de parts échangées sur le marché secondaire organisé géré par la Société de gestion est en forte augmentation 85% par rapport à 2020. Lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution est resté quasiment stable (-0,2%) par rapport à la fin 2020. Il s'est fixé à 555 €, soit un prix acquéreur de 604,95 € proche du prix de souscription de l'augmentation de capital en cours.

Représentatif de la bonne liquidité du marché secondaire, le nombre de parts en vente à la clôture de l'exercice est de 0,15% des parts en circulation.

- Durant l'exercice, FRUCTIPIERRE a renforcé son patrimoine dans le Quartier Central des Affaires parisien par le biais d'un échange d'actifs.

Ainsi, un plateau de bureaux du quartier Montparnasse (14<sup>ème</sup> arrdt), a été échangé avec des locaux de bureaux dans l'immeuble sis au 64 rue de la Boétie (8<sup>ème</sup> arrdt), évalués à 3,4 M€ avec constatation d'une plus-value nette concomitante de 2,6 M€. Cette acquisition s'insère dans une stratégie de reconstitution de la pleine propriété de l'immeuble de la Boétie dans lequel la SCPI possède déjà la majorité des lots.

**/// Le patrimoine, composé à 86% d'immeubles de bureaux, et localisé à 65% à Paris (92% en Ile-de-France), s'est valorisé de 2,1% à périmètre constant en 2021**

//

- Le maintien de contacts d'opportunité a permis de finaliser la cession de quatre lots, pour un prix de vente total de 44,52 M€, supérieur de 73% aux prix de revient et de 30% à leurs dernières valeurs d'expertise (31/12/2020), dégageant une plus-value nette de 16,2 M€.
- Compte tenu de l'augmentation de capital en cours, des opérations immobilières de l'année et de la VEFA en cours de construction, FRUCTIPIERRE est, en fin d'exercice, en situation de surinvestissement de l'ordre de 40 M€.
- D'une superficie de près de 147 000 m<sup>2</sup>, le patrimoine de votre SCPI rassemble 231 locataires localisés sur 60 sites. Il est composé à 86% d'immeubles de bureaux, et est localisé à 65% à Paris (92% en Ile-de-France)
- L'estimation totale du patrimoine immobilier (détenition directe et indirecte) est de 1 060,13 M€, en progression de 2,1% à périmètre constant.

La valorisation globale hors droits du patrimoine est supérieure de 45% à son prix de revient.

A cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

- L'année 2021 a été moins marquée par l'impact de la crise sanitaire. AEW a cependant continué à prendre des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Parallèlement, l'activité locative est restée très active avec un peu plus de 24 500 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Le taux d'occupation financier moyen 2021, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, ressort à 80,84%, en diminution par rapport à 2020 (84,78%). Toutefois, le taux d'occupation financier du quatrième trimestre s'établit à 81,78%, en diminution relative par rapport au quatrième trimestre 2020 (82,30%).
- Le résultat de FRUCTIPIERRE est en légère augmentation de 248 K€ (+1%) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 32 321 572 €. Les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 14% (+ 108 K€).

- Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le montant distribué en 2021 s'élève à 23,00 € par part, soit + 12% par rapport à 2020. Il intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 5,00 € sur la réserve de plus-values. Le report à nouveau (réserves) est à 8,35 € par part et représente, en fin d'exercice, 5,6 mois de distribution courante.
- Le taux de distribution 2021 s'établit à 3,81%, toujours notable dans l'environnement financier actuel.
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de FRUCTIPIERRE, s'établissent à 6,03% sur dix ans et 8,71% sur quinze ans.

Le TRI à 10 ans est nettement supérieur à celui des SCPI à prépondérance bureaux (5,2%) et des SCPI d'immobilier d'entreprise (5%). Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est nettement supérieur à ceux : de l'Or (7,9%), des SCPI d'immobilier d'entreprise (6,9%), des SCPI à prépondérance bureaux (6,6%), des Actions françaises (4,6%), du Livret A (1,5%) ou des Foncières cotées (1,2%).

- Enfin, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, il vous est proposé de préciser un minimum de détention de 50 parts en pleine propriété pour pouvoir candidater au Conseil de surveillance, et de porter l'âge maximum des membres dudit conseil de 73 ans à 75 ans.

FRUCTIPIERRE a plutôt bien traversé la crise de la Covid-19, en s'appuyant sur ses qualités intrinsèques, notamment un socle de de résistance assis sur des loyers issus à 90% de bureaux très majoritairement parisiens ou du secteur alimentaire, et une gestion locative qui a visé à accompagner les locataires durant deux années difficiles.

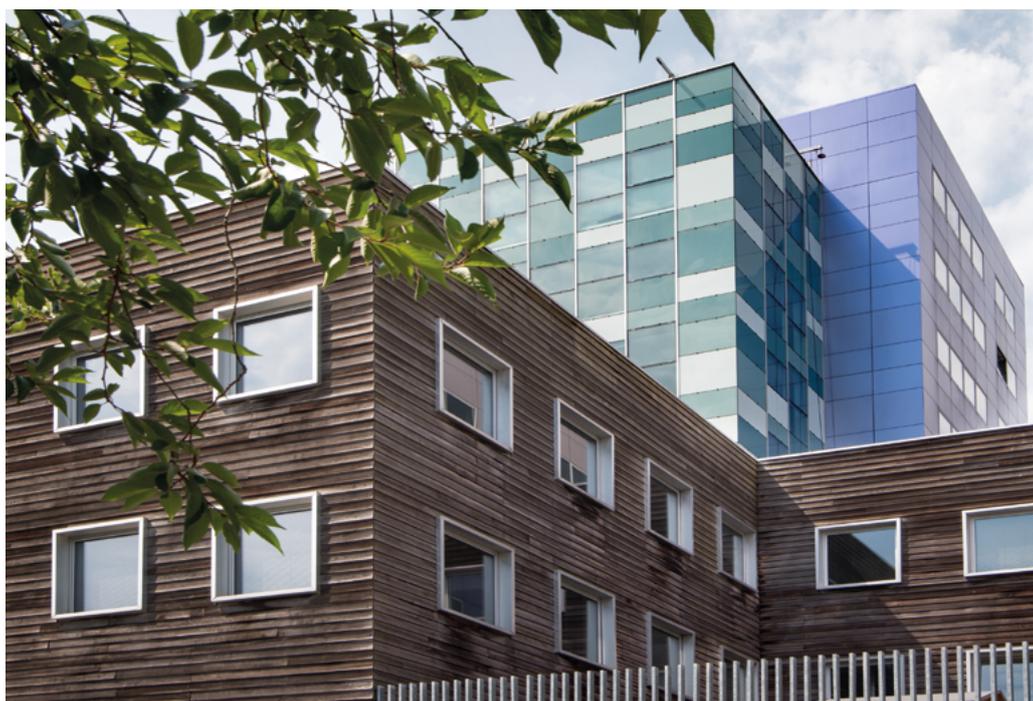
L'invasion de l'Ukraine par la Russie en début d'année 2022 ouvre cependant une nouvelle période d'incertitude économique. Des premiers effets sont déjà perceptibles, avec des prévisions de croissance revues à la baisse, une hausse des coûts des matières premières ou des perturbations dans des chaînes d'approvisionnement entraînant des pénuries.

Si ces éléments devraient affecter, entre autres, directement ou indirectement le secteur immobilier, à la date de rédaction du présent rapport il est encore trop tôt pour en apprécier les effets.

En tout état cause, nos gérants conserveront une attitude pragmatique à l'égard des locataires, en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

**Antoine BARBIER**

*Directeur de la Division Patrimoine - AEW*



Lille (59) - Centre Europe Azur

# LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2021

## Chiffres clés

<b>1974</b>	Année de création	<b>octobre 2020</b>	Capital ouvert depuis
<b>2086</b>	Terme statutaire	<b>12 875</b>	Nombre d'associés
<b>1 848 538</b>	Nombre de parts	<b>397 435 670</b>	Capital social
<b>714 627 800</b> euros	Capitaux propres	<b>734 974 201</b> euros	Capitaux collectés
<b>4,00%</b>	Ratio dettes et autres engagements	<b>606,00</b> euros	Prix de souscription de l'augmentation de capital en cours
<b>555,00</b> euros	Dernier prix d'exécution (net vendeur)	<b>0,15%</b> des parts	Parts en attente de vente
<b>32 449 parts</b> pour <b>19 586 929</b> euros	Marché secondaire organisé réalisé sur l'année	<b>1 120 214 028</b> euros	Capitalisation au prix de souscription

## Patrimoine

<b>60</b>	Nombre d'immeubles	<b>231</b>	Nombre de baux
<b>146 828</b> m <sup>2</sup>	Surface (hors VEFA en cours de construction)	<b>80,84%</b>	Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier
<b>81,78%</b>	Taux d'occupation financier 4 <sup>ème</sup> trimestre 2021	<b>87,76%</b>	Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation physique
<b>87,69%</b>	Taux d'occupation physique au 31/12/21		

## Compte de résultat

<b>55 652 988 €</b> 40 695 010 €	Produits de l'activité immobilière en 2021 dont loyers dont produits des participations financières contrôlées	<b>32 321 572 €</b> soit 17,84 € par part (calculé sur un nombre de parts corrigé)	Résultat de l'exercice
885 999 €		<b>32 610 791 €</b> soit 18,00 € par part soit 18,29 € brut par part avant impositions françaises ou étrangères payées par la SCPI pour le compte des associés (pour une part en jouissance au 1 <sup>er</sup> janvier 2021)	Revenu distribué
<b>5,00 €</b> par part	Plus-value sur cessions d'immeubles distribuée		

## Indicateurs de performance

### Taux de rentabilité interne

5 ans  
(2016-2021)

**4,98%**

10 ans  
(2011-2021)

**6,03%**

15 ans  
(2006-2021)

**8,71%**

20 ans  
(2001-2021)

**7,83%**

### Taux de distribution 2021

**3,81%**

Moyenne nationale 2021 SCPI dominante Bureaux  
4,25%

Moyenne nationale 2021 SCPI Immobilier d'entreprise  
4,45%

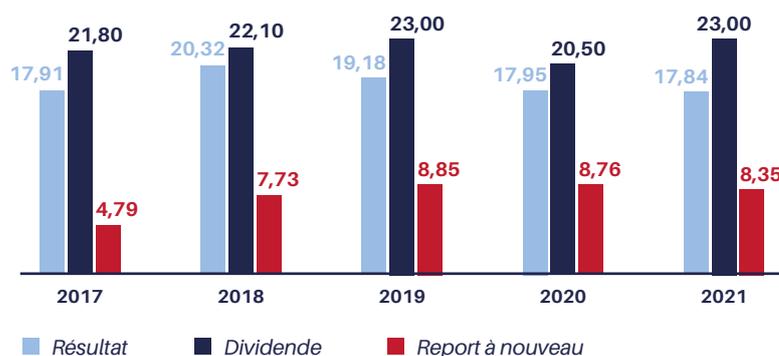
### Variation du prix acquéreur moyen 2021

**-0,93%**

Eneuros	Global	Par part	Variation 2021/2020
Valeur comptable	714 627 800	386,59	2,10%
Valeur vénale /expertise	1 060 125 307	573,49	-2,45%
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>1 046 721 675</b>	<b>566,24</b>	<b>1,42%</b>
Valeur de reconstitution	1 214 334 743	656,92	1,15%



### Résultat, revenu et plus-value distribués, et report à nouveau (en €/part depuis 5 ans)



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

# Le patrimoine immobilier

## LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Le patrimoine immobilier de la SCPI FRUCTIPIERRE est situé principalement à Paris, en Ile-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.

Etant 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, pour financer des investissements immobiliers, FRUCTIPIERRE peut avoir recours à l'endettement dans la limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI, conformément aux conditions autorisées par l'Assemblée générale du 13 juin 2017 (soit 96,53 M€ sur la base du capital social au 31 décembre 2020).

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.

A 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 2021 de 60 immeubles pour une superficie de 146 828 m<sup>2</sup> (149 127 m<sup>2</sup> en intégrant la VEFA en cours de construction) localisés en valeur vénale à 65% à Paris, 27% en région parisienne, et 8% 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 (détention indirecte pour 3%).

86%  
Bureaux

13%  
Commerces

65%  
Paris

27%  
Île-de-France  
(hors Paris)



Répartition économique du patrimoine

Répartition géographique du patrimoine

## ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (EN M€)

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.

Exercices	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12
2017	15,19	31,80	-40,67
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
<b>Total</b>	<b>129,20</b>	<b>158,69</b>	

## 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 quatre lots, pour un prix de vente total de 44,52 M€, supérieur de 73% aux prix de revient et de 30% à leurs dernières valeurs d'expertise (31/12/2020).

### — Boulogne-Billancourt (92) : Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni

750 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 1988. Prix de cession : 4 520 000 € (26/05/2021), supérieur de 3% à la dernière valeur d'expertise.

La transaction, motivée par une copropriété diluée où FRUCTUPIERRE était minoritaire, fait ressortir une plus-value nette de 1 596 771 €, soit +60% par rapport au prix de revient comptable (2 674 629 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 113 000 € et d'honoraires de commercialisation de 135 600 €.

### — Boulogne-Billancourt (92) : Le Quintet - 12, rue d'Anjou - 77/83, avenue Edouard Vaillant

3 215 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 2004 et 1992. Prix de cession : 24 750 000 € (3/06/2021), supérieur de 31% à la dernière valeur d'expertise.

La transaction, motivée par une opportunité de cession d'un actif vacant sur près de la moitié de sa surface, fait ressortir une plus-value nette de 10 099 578 €, soit +74% par rapport au prix de revient comptable (13 694 114 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 618 750 € et d'un impôt sur les plus-values de 367 558 €.

### — Paris (75019) : 86/92, Boulevard de la Villette

1 704 m<sup>2</sup> de bureaux acquis entre 1990 et 2005. Prix de cession : 10 750 000 € (17/12/2021), supérieur de 43% à la dernière valeur d'expertise.

La transaction, motivée par des travaux lourds en vue d'une mise en conformité prochaine, fait ressortir une plus-value nette de 1 986 777 €, soit +24% par rapport au prix de revient comptable (8 238 848 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 268 750 € et d'honoraires de commercialisation de 295 625 €.

### — Paris (75014) : 66, avenue du Maine

595 m<sup>2</sup> de bureaux acquis en 1999. Prix de cession : 4 500 000 € (2/06/2021), supérieur de 34% à la dernière valeur d'expertise.

Il s'agit d'un plateau de bureaux du quartier Montparnasse, qui a été échangé avec un autre actif parisien (cf. investissements de l'exercice).

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 2 555 870 €, soit +152% par rapport au prix de revient comptable (1 676 939 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 112 500 € et d'un impôt sur les plus-values de 154 691 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 16 238 996 € par rapport au prix de revient (+62%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 1 113 000 €, d'honoraires de commercialisation de 431 225 € et d'impôts sur les plus-values de 522 249 €.

Au 31 décembre 2021, compte tenu de ces cessions et de la distribution de plus-value opérée durant l'exercice (5,00 € par part), le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 17 007 917 €, soit 9,20 € par part créée (6,39 € au 31/12/2020).

## INVESTISSEMENTS

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, FRUCTIPIERRE présentait un surinvestissement de 69 649 746 €.

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

Les prospections engagées ont abouti à la réalisation d'une acquisition qualitative pour un montant de 3,36 M€.

### — PARIS (75008) : 64, rue de la Boétie

Le 2 juin, FRUCTIPIERRE a renforcé son patrimoine dans le Quartier Central des Affaires parisien par le biais d'un échange d'actifs.

Ainsi, un plateau de bureaux du quartier parisien Montparnasse (14<sup>ème</sup> arrdt), évalué pour une valeur d'échange de 4,5 M€, avec constatation d'une plus-value nette concomitante de 2,6 M€, a été échangé avec des locaux de bureaux de 165 m<sup>2</sup> dans l'immeuble sis au 64 rue de la Boétie (8<sup>ème</sup> arrdt) évalués à 3,4 M€.

Le différentiel de valorisation a été versé à FRUCTIPIERRE.

Cette acquisition s'insère dans une stratégie de reconstitution de la pleine propriété de l'immeuble de la Boétie dans lequel la SCPI possède déjà la majorité des lots.

## CONSTRUCTIONS EN COURS

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

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

Il s'agit d'un immeuble de 1887, ancien Hôtel des Petits Frères des Pauvres, en cours de restructuration pour correspondre aux derniers standards internationaux (Certification BREEAM niveau Good à minima, HQE Rénovation et Effinergie visés).

L'actif est pré-loué à 100%, avec une livraison décalée du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021 à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2022, du fait de la crise sanitaire.

## L'EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020	Durant l'année 2021	Total au 31/12/2021
<b>FONDS COLLECTES</b>	<b>673 170 159</b>	<b>31 919 232</b>	<b>705 089 391</b>
+ Plus ou moins valeur sur cession d'immeubles	11 467 759	5 540 158	17 007 917
+ Divers (cc)	-	-	-
- Commissions de souscription	- 42 018 395	- 2 379 337	- 44 397 732
- Achat d'immeubles	- 769 947 450	- 20 689 400	- 790 636 850
- Titres de participations contrôlées	- 29 274 222	-	- 29 274 222
+ Vente d'immeubles	65 317 098	25 788 938	91 106 035
- Frais d'acquisition	- 36 870 003	- 150 000	- 37 020 003
- Divers <sup>(1)</sup>	58 505 307	-	58 505 307
<b>= SOMMES RESTANT A INVESTIR</b>	<b>- 69 649 746</b>	<b>40 029 591</b>	<b>- 29 620 156</b>

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

Compte tenu de l'augmentation de capital en cours, FRUCTIPIERRE est en fin d'exercice en situation de surinvestissement pour 29 620 156 €.

Si l'on intègre les sommes restant à verser sur l'acquisition en VEFA, qui sont décaissées au fur et à mesure de l'avancement de la construction, le surinvestissement serait de l'ordre de 40 M€.

Un financement bancaire a été souscrit en 2015 auprès de la Banque Palatine et de LCL. Cet emprunt, d'une durée de 7 ans, est un crédit revolving d'un montant de 50 M€. La marge est de 1,50% et la commission de non-utilisation est de 40% de cette marge. Un cap de couverture au taux de 1% a été conclu pour une durée de 7 ans et couvre 70% de l'emprunt.

Un nouveau 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.

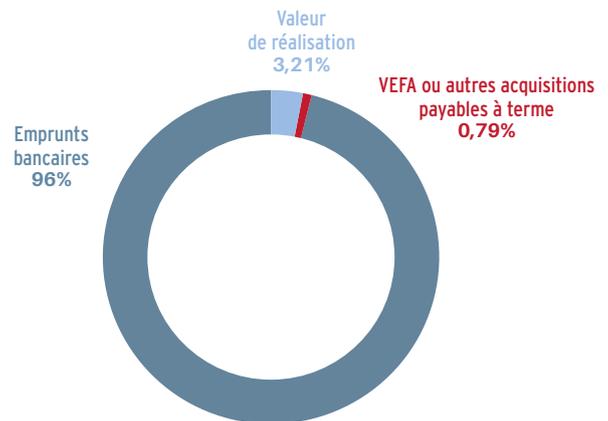
Au 31 décembre 2021, le montant tiré sur le crédit est de 35 M€, contre 50 M€ à la clôture de l'exercice 2020.

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 691 833 €. Le montant de la commission de non utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 210 018 €.

Le montant de la commission d'arrangement sur le nouveau prêt s'élève à 340 K€ sur l'exercice.

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 2021.

### Dettes et autres Engagements



Le Ratio Dettes et autres Engagements correspond à la division :

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

par

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

Compte tenu de l'endettement bancaire direct et des engagements immobiliers sur la VEFA, il s'établit à 4,00% à la clôture de l'exercice.

## 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	<b>699 530 815</b>
COÛT HISTORIQUE DES PARTS DE SOCIÉTÉS CONTROLÉES	<b>29 274 222</b>
VALEUR COMPTABLE NETTE	<b>728 805 036</b>
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	<b>1 060 125 307</b>

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	699 530 815		
- Provisions pour gros entretien	- 869 055		
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	29 274 222		
- Autres éléments d'actifs	- 13 308 182	- 13 403 632	- 13 403 632
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		1 060 125 307	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			1 136 311 113
- Commission de souscription théorique			91 427 263
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>714 627 800</b>	<b>1 046 721 675</b>	<b>1 214 334 743</b>
NOMBRE DE PARTS	1 848 538	1 848 538	1 848 538
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>386,59</b>	<b>566,24</b>	<b>656,92</b>

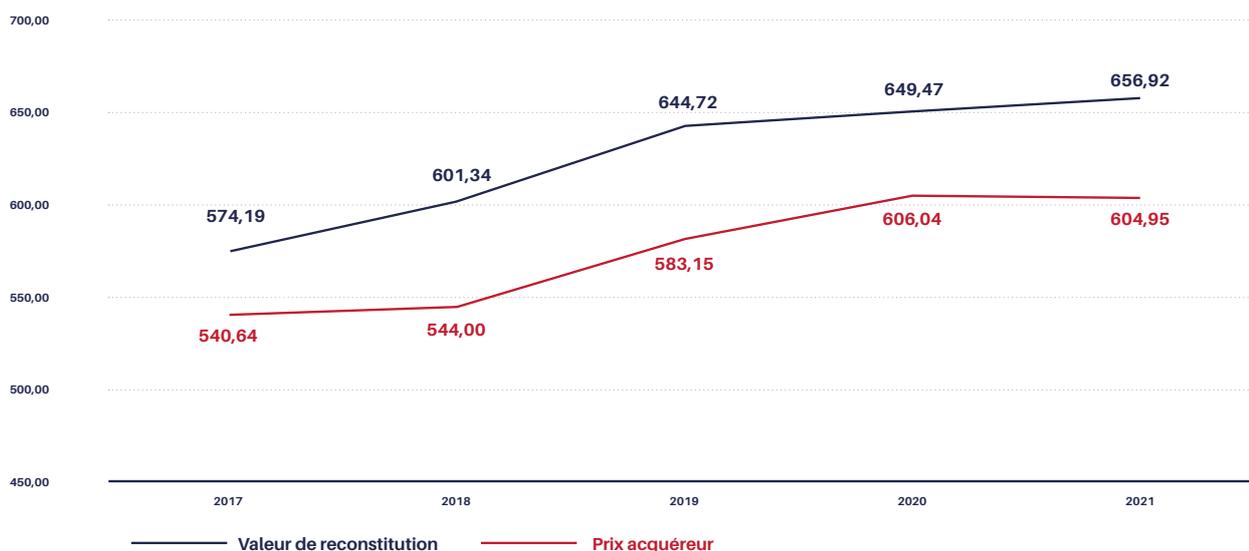
Le dernier prix d'exécution de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (555,00 €) est inférieur de 2% à la valeur de réalisation qui s'établit à 566,24 € par part.

Le dernier prix acquéreur de l'exercice fixé sur le marché

secondaire organisé (604,95 €) est inférieur de 8% à la valeur de reconstitution qui s'établit à 656,92 € par part.

Le prix de souscription de l'augmentation de capital en cours (606,00 €) est inférieur de 8% à la valeur de reconstitution.

#### Évolution de la valeur de reconstitution / Prix acquéreur par part sur 5 ans (au 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 2021

	Prix de revient au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2021	Ecart Expertise/ prix revient	Estimation droits inclus au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020	Estimation hors droits au 31/12/2021	Estimation hors droits au 31/12/2020	Variation hors droits 2021/2020
	en euros	en euros	en %	en euros	en euros	en %	périmètre constant	périmètre constant	périmètre constant
Bureaux	602 105 466	918 021 000	52,47	984 303 165	926 333 000	-0,90	914 821 000	892 088 000	2,55
Commerces	66 642 642	82 405 000	23,65	88 585 375	83 320 000	-1,10	82 405 000	83 320 000	-1,10
Immobilisations en cours	30 782 707	29 532 000	-4,06	31 746 900	15 542 000	90,01	38 200 000	38 000 000	0,53
Total Actifs immobiliers détenus en direct	699 530 815	1 029 958 000	47,24	1 104 635 440	1 025 195 000	0,46	1 035 426 000	1 013 408 000	2,17
Bureaux	2 203 858	2 325 671	5,53	2 441 954	2 582 633	-9,95	2 325 671	2 582 633	-9,95
Commerces	27 070 364	27 841 637	2,85	29 233 719	27 990 132	-0,53	27 841 637	27 990 132	-0,53
Total immobilisations financières contrôlées	29 274 222	30 167 307	3,05	31 675 673	30 572 765	-1,33	30 167 307	30 572 765	-1,33
<b>TOTAUX</b>	<b>728 805 037</b>	<b>1 060 125 307</b>	<b>45,46</b>	<b>1 136 311 113</b>	<b>1 055 767 765</b>	<b>0,41</b>	<b>1 065 593 307</b>	<b>1 043 980 765</b>	<b>2,07</b>

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

Au 31 décembre 2021, 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 la Bourse 2 » comprenant 1 immeuble de bureaux au 3 rue de la Bourse - 75002 Paris.
- 100% dans la Société Civile Immobilière « Rue de Sèvres » comprenant 1 actif de commerce au 129 rue de Sèvres - 75006 Paris.
- 100% dans la Société Civile Immobilière « Fbg Poissonnière » comprenant 1 actif de commerce au 70/72 rue du Faubourg Poissonnière - 75010 Paris.
- 100% dans la Société Civile Immobilière « La Station » comprenant 1 actif de commerce au 19 chaussée de la Muette - 75016 Paris.

	SCI RUE DE LA BOURSE 2	SCI RUE DE SÈVRES	SCI FBG POISSONNIÈRE	SCI LA STATION	TOTAUX
Année d'acquisition	2017	2017	2017	2017	
Pourcentage de détention	100%	100%	100,00%	100,00%	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	3 rue de la Bourse - 75002 PARIS	129 rue de Sèvres - 75006 PARIS	70-72 rue du Fbg Poissonnière - 75010 PARIS	19 chaussée de la Muette - 75016 PARIS	
Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Commerces	Commerces	
Surface en m <sup>2</sup>	187	550	100	1004	1 841
Coûts d'acquisition (€)	2 203 858	4 213 475	1 356 725	21 500 164	29 274 222
Valeurs estimées du patrimoine - 100% (€)	2 300 000	5 050 000	1 350 000	20 550 000	29 250 000
Actif net réévalué (€)	2 325 671	5 263 233	1 395 243	21 183 161	30 167 307

Compte tenu des cessions et de l'investissement de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une augmentation de 0,41% (+ 4,4 M€), à comparer à une diminution des valeurs bilantielles de 1%.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement, pour les actifs **détenus directement**, une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant les cessions et l'investissement de l'exercice) de 2,2%.

La progression est de 2,6% pour les actifs à dominante bureaux. Les commerces enregistrent quant à eux une baisse de 1,1%.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) s'élève à 30,2 M€. A périmètre inchangé il diminue de 1,3%.

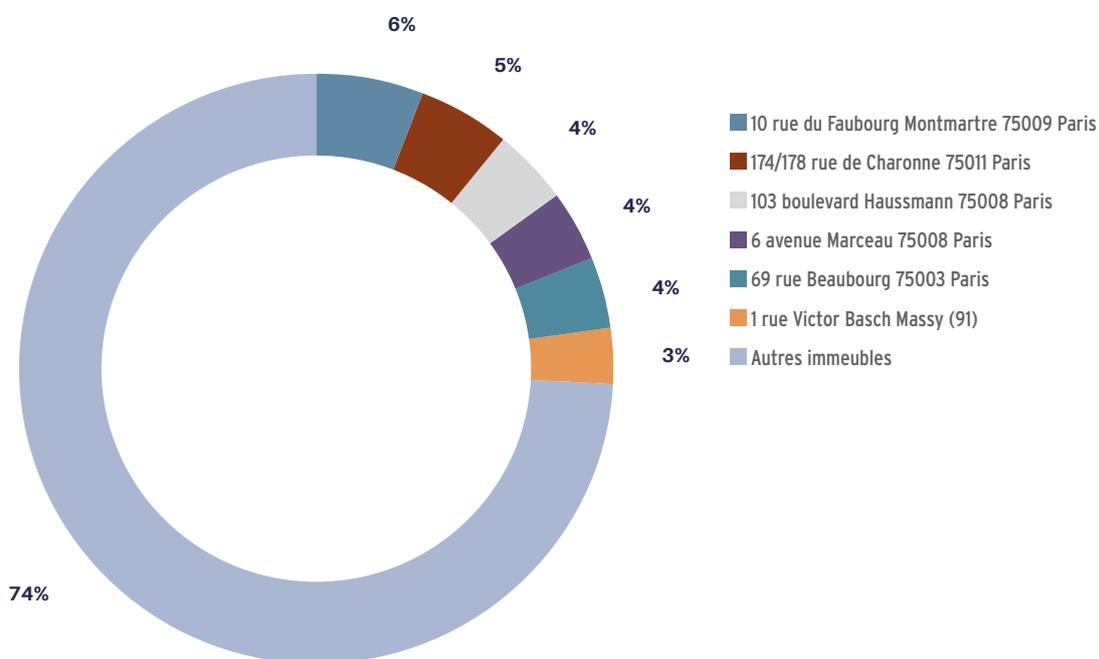
L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 1 060,13 M€, en progression de 2,1% à périmètre constant.

Au 31 décembre 2021, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 45% et 56% à leur prix de revient.

## DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 2 actifs sur 60 représentent 11% de la valeur vénale du patrimoine.
- 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.
- 3 actifs représentent chacun 4% de la valeur globale du patrimoine.
- 1 actif représente 3% de la valeur globale du patrimoine.
- 31 actifs représentent 80% de la valeur vénale.



## LA GESTION IMMOBILIÈRE

L'année 2021 a été moins marquée par l'impact de la crise sanitaire. AEW a cependant continué à prendre des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Parallèlement, l'activité locative est restée très active avec un peu près de 24 500 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Le taux d'occupation financier moyen 2021, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, ressort à 80,84%, en diminution par rapport à 2020 (84,78%). Toutefois, le taux d'occupation financier du quatrième trimestre s'établit à 81,78%, en diminution relative par rapport au quatrième trimestre 2020 (82,30%).

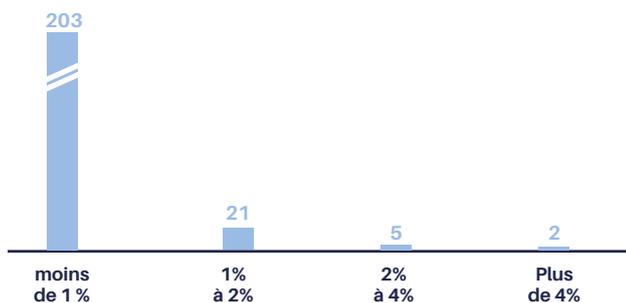
Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 41 581 009 € contre 43 593 698 € l'exercice précédent en diminution de -5% (- 2 M€).

Si les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct se sont contractés de -5% (-2,1 M€), principalement du fait d'une occupation moindre du patrimoine en moyenne, les produits des SCI détenues ont progressé de 14% (+108 K€).

## DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

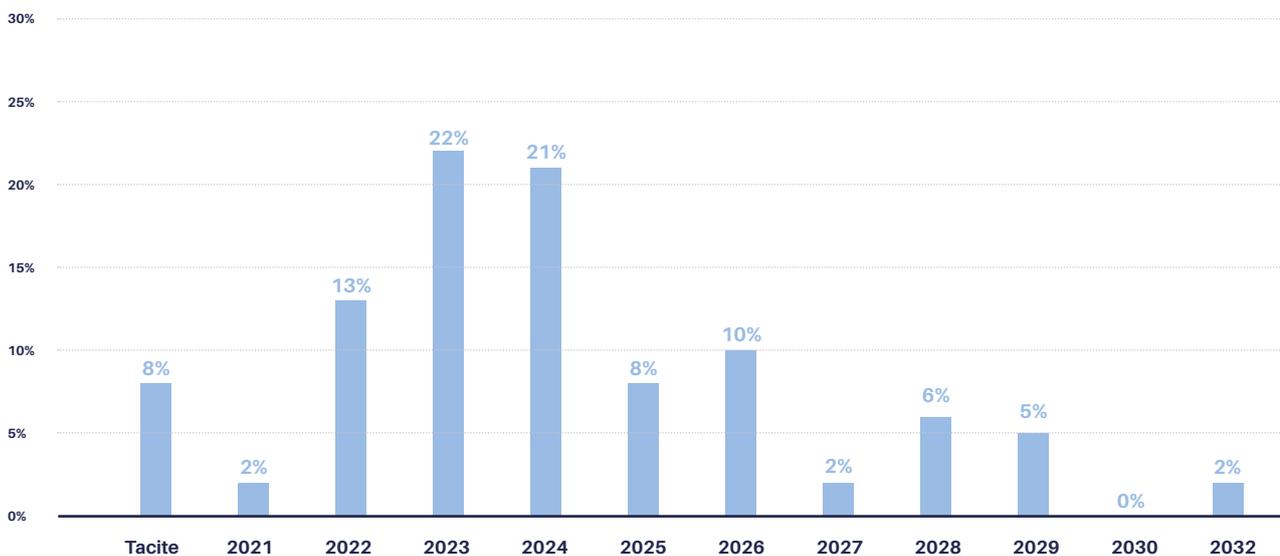
### RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

En pourcentage du montant HT des loyers facturés



Au 31 décembre 2021, FRUCTIPIERRE compte 231 baux (252 en 2020). Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 203 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 27% des loyers.

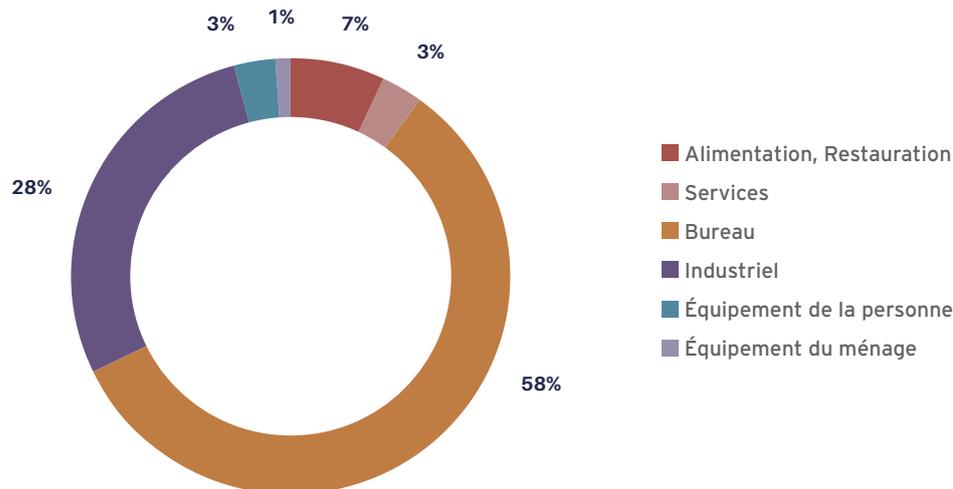
### % DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES



Au 31 décembre 2021 :

- 10% des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction;
- Un peu plus de la moitié des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2022 et 2024 ;
- Un tiers des loyers est relatif à des baux dont la prochaine échéance est en 2025 et au-delà.

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



## 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.

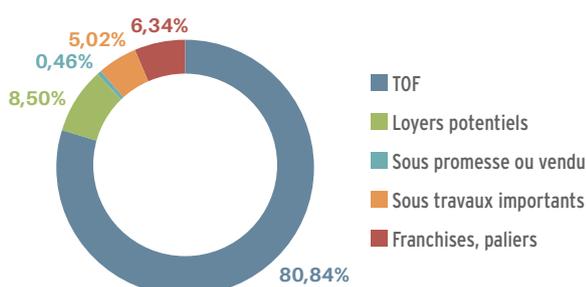
Le taux d'occupation financier des actifs détenus par la SCPI FRUCTIPIERRE s'établit à 81,78% pour le quatrième trimestre 2021, en relative diminution par rapport au quatrième trimestre 2020 (82,30%).

En moyenne annuelle, il s'établit à 80,84% sur l'exercice 2021 (84,78% en 2020). À noter que le taux d'occupation financier intègre les abandons de loyers consentis aux locataires commerces.

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

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 87,76% (89,58% en 2020).

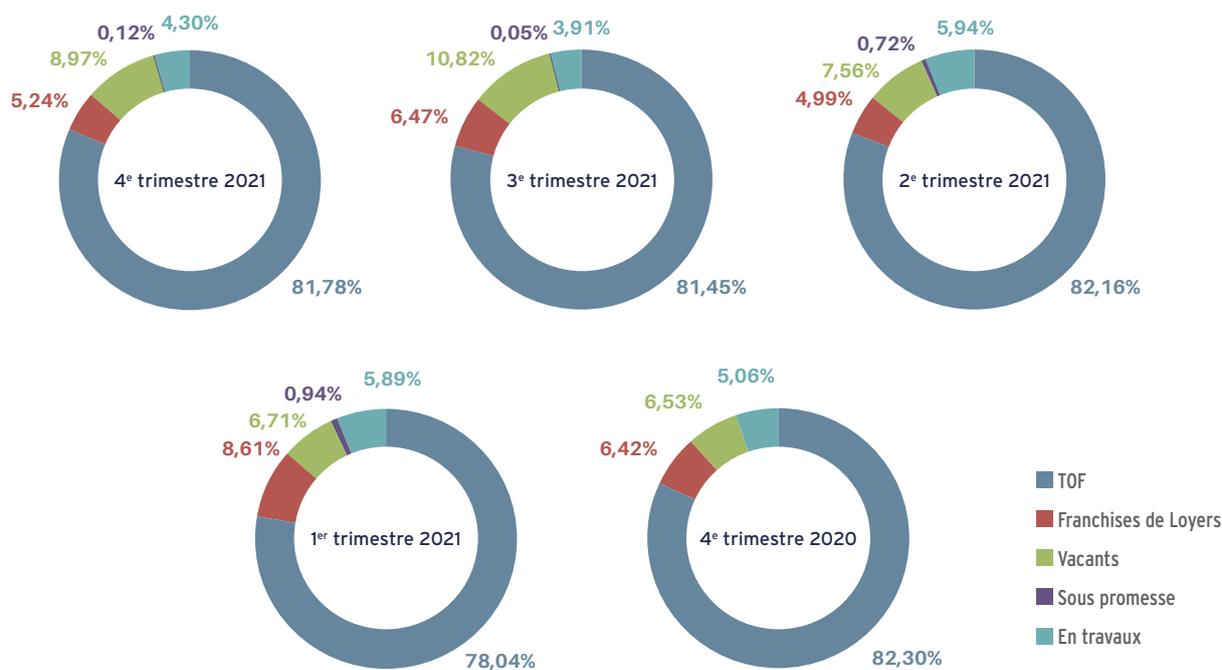
### DÉCOMPOSITION DU TOF ANNUEL 2021



### ÉVOLUTION DU TAUX D'OCCUPATION FINANCIER MOYEN ANNUEL SUR 5 ANS



### Décomposition du TOF des 5 derniers Trimestres



## LOCATIONS ET LIBÉRATIONS

Durant l'exercice, les cessions et l'investissement réalisés ont fait passer la surface totale gérée à 146 828 m<sup>2</sup> (hors VEFA) contre 152 676 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2020 (-4%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a diminué de 3%.

L'activité locative de l'année 2021 fait ressortir un solde négatif de 280 m<sup>2</sup> entre les libérations (17 115 m<sup>2</sup>), et les relocations (16 835 m<sup>2</sup>).

Ce sont près de 24 500 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 16 835 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 1 374 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 6 264 m<sup>2</sup> de cessions d'immeubles.

Sur l'exercice, 37 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 17 115 m<sup>2</sup> pour un total de loyers de 6,10 M€.

Les libérations sont concentrées en loyers pour un peu plus de la moitié sur 4 immeubles de bureaux à Paris et 1 à Neuilly-sur-Seine.

Parallèlement, 33 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 16 835 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 6,5 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers pour la moitié sur 3 immeubles de bureaux à Paris et 1 à Marseille.

Par ailleurs, 5 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 1 374 m<sup>2</sup> pour un total de loyers en année pleine de 0,44 M€.

Les renouvellements sont concentrés en loyers à 42% sur un immeuble de bureaux parisien.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2021 s'établissent à 18 071 m<sup>2</sup>, en diminution sensible par rapport à l'année précédente (19 164 m<sup>2</sup>), Elles représentent une valeur locative de marché de 6,3 M€ contre 6,2 M€ en 2020 et 2,8 M€ en 2019.

Ces surfaces sont concentrées sur deux lignes (Paris 17<sup>ème</sup> rue Saussure et Vélizy-Villacoublay) qui représentent 34% de la vacance. L'actif parisien, représentatif d'un quart des loyers potentiels, fait l'objet d'une restructuration en cours.

## GESTION IMMOBILIÈRE LIÉE À LA CRISE SANITAIRE

Les mesures d'accompagnements des locataires suite aux deux vagues de restrictions et fermetures au 1<sup>er</sup> semestre et au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020, se sont poursuivies sur l'exercice 2021.

Une trentaine de commerçants ont demandé à bénéficier en 2020 de mesures d'abandon ou d'allègement de loyers. La date butoir de l'arrêt des négociations a été fixée au 31 décembre 2021, pour les deux vagues.

Suite à la vague 1 (1<sup>er</sup> semestre 2020), 17 locataires commerces sur 33 ont bénéficié d'un accompagnement consistant en abandons de loyers (331 K€) ou allègements de loyers (réductions des loyers sur une période limitée pour 834 K€). Ces mesures, d'un montant total de 1,16 M€ réparti sur 2020 et 2021, inférieur de 33% aux premières prévisions, représentent en moyenne 4,4 mois de loyers.

Suite à la vague 2 (4<sup>ème</sup> trimestre 2020), 8 locataires commerces sur 33 ont bénéficié d'un accompagnement consistant en abandons de loyers pour 66 K€, montant inférieur de 78% aux premières prévisions. Ces abandons entrent dans le dispositif de la loi de finances 2021 ouvrant droit à un crédit d'impôt de 0,05 € par part en jouissance sur l'exercice entier.

Pour ce qui concerne les actifs de bureaux, seules deux demandes de fractionnement mensuel du paiement du loyer, portant sur 660 K€, ont été formulées. Cela concerne des locataires liés à l'aéronautique et au tourisme.

## LES TRAVAUX

Au cours de l'année 2021, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 3 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.

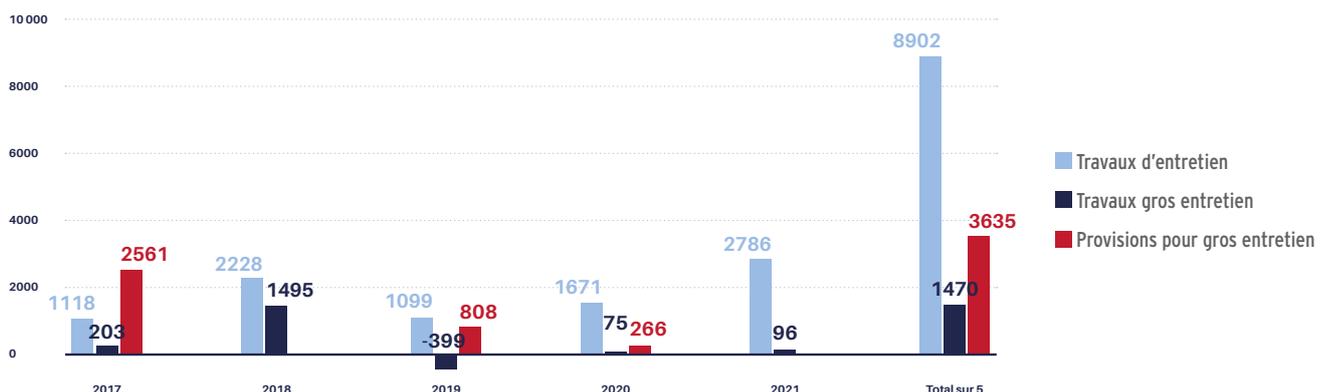
Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 2 786 165 € en 2021 (1 671 063 € en 2020). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 1780 K€. Les

dépenses de l'exercice concernant essentiellement le site de Marseille - rue du Chevalier Paul, pour un montant de 1,3 M€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, aucune dotation aux provisions pour gros entretien n'a été passée sur l'exercice. Une reprise sur provision a toutefois été passée pour 133 778 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2021 un montant total de 869 055 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2021, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 96 453 €. Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 0,29 M€.

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 2021, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 1 833 871 € (soit un montant net des sorties d'immobilisations de 359 K€).

Les principaux travaux immobilisés concernent :

- Paris - 25/27 avenue de Villiers : travaux de restructuration pour 680 K€,
- Courbevoie - 60 boulevard de la Mission Marchand : participation aux travaux du locataire suite au renouvellement du bail pour 450 K€,
- Neuilly-sur-Seine - 2/4 rue Victor Noir : travaux de remise en état suite au départ du locataire pour 407 K€.

---

## LES CONTENTIEUX

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 931 152 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 3 365 293 €, le solde net de l'exercice 2021 est un produit de 2 434 141 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2021 s'élève à 2 852 375 €. 5 locataires représentent 63% des provisions constituées.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à -6,10% des loyers facturés (7,80% au 31 décembre 2020 et 0,37% au 31 décembre 2019).

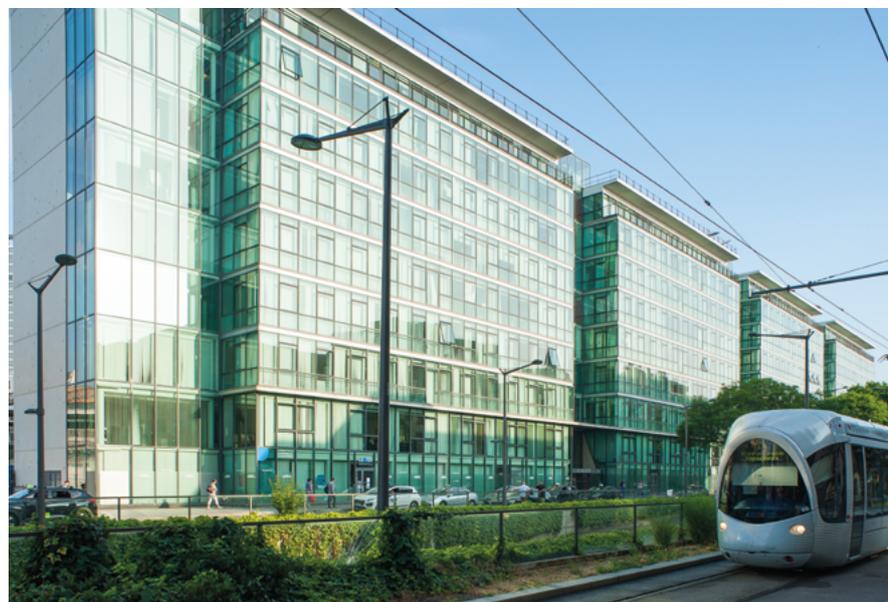
Les principaux contentieux, qui concernent 3 locataires, représentent 2,27 M€.



Levallois (92) - 100-102, rue de Villiers



Paris (75002) - rue de la Bourse



Lyon (69) - le Bonnel

# Les résultats et la distribution

**Le résultat de FRUCTIPIERRE est en légère augmentation de 248 K€ (+1%) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 32 321 572 €. Les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 14% (+ 108 K€).**

**Pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le montant distribué en 2021 s'élève à 23,00 € par part, soit + 12% par rapport à 2020. Il intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 5,00 € sur la réserve de plus-values. Le report à nouveau (réserves) est à 8,35 € par part et représente, en fin d'exercice, 5,6 mois de distribution courante. Le taux de distribution 2021 s'établit à 3,81%, toujours notable dans l'environnement financier actuel.**

Le résultat de l'année s'élève à 32 321 572 € en légère augmentation de 1% (+248 K€) par rapport à l'exercice précédent.

Les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 14% (+ 108 K€). Les loyers des immeubles détenus directement ont quant à eux diminué de 5% (-2,1 M€) compte tenu notamment d'une baisse de l'occupation moyenne du patrimoine sur l'exercice. Cette diminution a cependant été compensée par une reprise nette de 2,4 M€ des provisions pour créances douteuses liée essentiellement à des accompagnements de locataires pendant la crise sanitaire moins élevés que prévus.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été maintenu à son niveau de 2020, soit 4,50 € pour chacun des trimestres de l'exercice.

Par ailleurs, un prélèvement prévu de 5,00 € 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 2021, pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 18,00 € par part (identique à 2020),
- et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 5,00 € (21,7% du montant distribué), soit un montant total distribué de 23,00 € par part (20,50 € en 2020, avec une distribution de plus-value de 2,50 €).

Les impôts sur les plus-values immobilières payés par la SCPI pour le compte des associés représentent une charge fiscale de 522 249 €. Le dividende brut retraité de ces impôts est donc de 23,29 € par part.

Le revenu courant distribué (18,00 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 17,84 €. Le report à nouveau a donc été sollicité pour un montant de 289 218 €.

Ainsi, au 31 décembre 2021, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2021 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 15 442 920 €, soit 8,35 € par part.

Il représente à cette date une réserve de 5,6 mois de distribution courante (5,8 mois à la fin de l'année 2020) 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 en cours, s'établit à 605,09 €, en diminution de 0,9% 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 2021 de FRUCTIPIERRE augmente à 3,81% (3,79% en 2020), du fait de l'augmentation du montant distribué compensant la forte hausse du prix acquéreur moyen sur l'exercice 2020.

A l'échelon national, le taux de distribution calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux s'établit à 4,25%.

Le taux de distribution de FRUCTIPIERRE demeure à souligner dans l'environnement de taux et l'univers

## TAUX DE DISTRIBUTION : 3,81%

Composition :

2,95%

Distribution sur résultat courant

Distribution de plus-value

Distribution de report à nouveau

Impôts acquittés pour le compte de l'associé

0,02%  
0,03%

0,82%

actuel des placements avec un profil de risque similaire. La « prime de risque » de FRUCTIPIERRE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 3,6%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant 0,2% en fin d'année.

Il faut par ailleurs souligner que, dans le cas de FRUCTIPIERRE, ce taux est calculé avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France par la SCPI pour le compte de l'associé.

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 2021 sur la base de la valeur de retrait, la performance de FRUCTIPIERRE est également intéressante sur le long terme.

Les taux sont de 6,03%, 8,71% et 7,83% pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans.

Le TRI à 10 ans est nettement supérieur à celui des SCPI à prépondérance bureaux (5,2%) et des SCPI d'immobilier d'entreprise (5%).

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 15 ans est nettement supérieur à ceux : de l'Or (7,9%), des SCPI d'immobilier d'entreprise (6,9%), des SCPI à prépondérance bureaux (6,6%), des Actions françaises (4,6%), du Livret A (1,5%) ou des Foncières cotées (1,2%).

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 <sup>er</sup> janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements <sup>(1)</sup>	Dividende avant prélèvements et autres fiscalités <sup>(2)</sup>	Prix acquéreur moyen de l'année <sup>(3)</sup>	Taux de distribution en % <sup>(4)</sup>	Report à nouveau cumulé par part
2017	530,83	21,80	22,01	540,13	4,20%	4,79
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
<b>2021</b>	<b>606,04</b>	<b>23,00</b>	<b>23,29</b>	<b>605,09</b>	<b>3,81%</b>	<b>8,35</b>

(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 rapporté au prix acquéreur moyen constaté sur l'année précédente.

# Le marché des parts

**La 26<sup>ème</sup> augmentation de capital a été ouverte le 1<sup>er</sup> octobre 2020 pour un montant à collecter de 80 M€. Le délai de souscription a été prorogé du 31 décembre 2021 au 31 décembre 2022, les autres conditions de l'opération restant inchangés. Durant l'exercice, 52 672 parts ont été souscrites, représentant un montant total collecté de 31 919 232 €.**

Dans le cadre de la 26<sup>ème</sup> augmentation de capital, ouverte le 1<sup>er</sup> octobre 2020, le délai de souscription a été prorogé du 31 décembre 2021 au 31 décembre 2022, les autres conditions de l'opération restant inchangés.

Durant l'exercice, 52 672 parts nouvelles ont été souscrites par 937 associés, soit un montant de collecte de 31 919 232 € (soit 37 495 038 € depuis l'ouverture de l'augmentation de capital).

A l'échelon national, FRUCTIPIERRE se situe au 21<sup>ème</sup> rang sur 32 des SCPI à prépondérance bureaux en ouverture de capital durant l'année, et représente 1% de la collecte

nette de cette catégorie (0,5% de l'ensemble des SCPI d'immobilier d'entreprise).

Au 31 décembre 2021, le nombre total de parts émises est de 1 848 538, pour un capital social de 397 435 670 € (plafond statutaire fixé à 500 000 000 €) et des capitaux collectés de 734 974 201 €.

Au cours des cinq derniers exercices (2017 à 2021), les capitaux collectés ont progressé de 12%, permettant l'acquisition d'actifs immobiliers qui ont renforcé la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

Le capital est réparti entre 12 875 associés, et est détenu à hauteur de 46,1% par des personnes physiques et de 53,9% par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 40%.

Le plus gros porteur de parts détient 22% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 81 000 € (146 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 31/12/2017	Société fermée	1 713 196	368 337 140	657 512 027
Au 31/12/2018	Société ouverte	1 775 195	381 666 925	691 239 483
Au 31/12/2019	Société fermée	1 786 665	384 132 975	697 479 163
Au 31/12/2020	Société ouverte <sup>(1)</sup>	1 795 866	386 111 190	703 054 969
<b>Au 31/12/2021</b>	<b>Société ouverte <sup>(1)</sup></b>	<b>1 848 538</b>	<b>397 435 670</b>	<b>734 974 201</b>

(1) La 26<sup>ème</sup> augmentation de capital est ouverte à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020.

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

	Date de création 7 avril 1987	Capital initial 152 449 euros	Nominal de la part 215 euros			
En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 <sup>(1)</sup>
2017	368 337 140	-	1 713 196	11 905	-	540,64
2018	381 666 925	33 727 456	1 775 195	12 049	2 539 340	544,00
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
<b>2021</b>	<b>397 435 670</b>	<b>31 919 232</b>	<b>1 848 538</b>	<b>12 875</b>	<b>2 379 337</b>	<b>604,95</b>

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

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

**Le volume de parts échangées sur le marché secondaire organisé géré par la Société de gestion est en forte augmentation 85% par rapport à 2020. Lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution reste quasiment stable (-0,2%) par rapport à la fin 2020. Il s'est fixé à 555 €, soit un prix acquéreur de 604,95 € proche du prix de souscription de l'augmentation de capital en cours. Toutefois, le prix acquéreur moyen du marché secondaire de l'exercice consolide de 2 % par rapport à 2020 en s'établissant à 603,62 €. Représentatif de la bonne liquidité du marché secondaire, le nombre de parts en vente à la clôture de l'exercice est de 0,15% des parts en circulation.**

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé de FRUCTIPIERRE a été marqué par une forte augmentation des volumes et montants échangés : 32 449 parts représentant 19 586 929 € contre 17 560 parts représentant 10 769 143 € en 2020, soit des hausses respectives de 85% et 82%. La variation en montant est un peu moins accentuée, le prix moyen des transactions ayant consolidé de 2% durant la période.

La hausse du nombre de parts échangées est la conséquence d'un fort rebond de l'offre.

Si le nombre de parts à l'achat a diminué de 14% entre 2020 et 2021 (de 38 726 parts à 33 373), l'offre de parts à la vente a bondi de 87% entre les mêmes périodes (de 45 397 à 85 033).

Le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 2,5 sur l'année (1 part à l'achat pour 2,5 à la vente) et présente donc un déséquilibre, plus marqué qu'en 2020 (rapport de 1,2). 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 555,00 €, proche du prix de décembre 2020 (556,00 €, soit -0,2%). Le prix acquéreur correspondant, à 604,95 €, avoisine le prix de souscription de l'augmentation de capital en cours.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année a une signification relative eue égard aux fluctuations ponctuelles pouvant intervenir.

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

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

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 2% avec la valeur de réalisation 2021 (566,24 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 8% par rapport à la valeur de reconstitution 2021 (656,92 € par part).

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 2 854, soit 0,15% des parts (0,26% fin 2020), à comparer avec un chiffre national de 0,10%.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le marché secondaire organisé présente un taux de rotation de 1,76%, à comparer à 1,70% pour l'ensemble des SCPI.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 2 216 parts ont été échangées (2 transactions) pour un montant total hors droits de 1 282 058 €, soit 578,55 € par part.

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cessions en suspens <sup>(1)</sup>	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions en € HT
2017	20 198	1,18%	4 849	49 847
2018	69 661	3,92%	1 285	506 899
2019	72 816	4,10%	60	552 549
2020	17 580	0,98%	4 650	376 956
<b>2021</b>	<b>34 665</b>	<b>1,93%</b>	<b>2 854</b>	<b>707 695</b>

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

# Comptes annuels et annexe

## ÉTAT DU PATRIMOINE au 31 décembre 2021

En euros	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	
	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	654 630 272	1 000 426 000	677 209 579	1 009 653 000
Immobilisations en cours	44 900 543	29 532 000	27 420 773	15 542 000
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Gros entretiens	-869 055		-1 072 833	
<b>Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	29 274 222	30 167 308	29 274 222	30 572 765
<b>TOTAL I (Placements Immobiliers)</b>	<b>727 935 982</b>	<b>1 060 125 308</b>	<b>732 831 741</b>	<b>1 055 767 765</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL II (Immobilisations Financières)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	3 114	3 114	3 114	3 114
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	11 685 287	11 685 287	15 267 731	15 267 731
Autres créances	50 614 644	50 614 644	39 297 004	39 297 004
Provisions pour dépréciation des créances	-2 852 375	-2 852 375	-5 286 517	-5 286 517
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Autres disponibilités	29 845 386	29 845 386	10 458 243	10 458 243
<b>TOTAL III</b>	<b>89 296 055</b>	<b>89 296 055</b>	<b>59 739 575</b>	<b>59 739 575</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>-204 695</b>	<b>-204 695</b>	<b>-235 292</b>	<b>-235 292</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-45 828 924	-45 828 923	-60 718 053	-60 717 648
Dettes d'exploitation	-33 738 192	-33 738 192	-32 111 531	-32 111 531
Dettes diverses	-22 976 673	-22 976 673	-19 611 586	-19 611 586
<b>TOTAL IV</b>	<b>-102 748 484</b>	<b>-102 748 483</b>	<b>-112 676 461</b>	<b>-112 676 057</b>
	EXERCICE 2021		EXERCICE 2020	

## ÉTAT DU PATRIMOINE

### au 31 décembre 2021 (suite)

En euros	Valeurs bilantielles 31/12/2021	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2021	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées <sup>(1)</sup> 31/12/2020
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	48 796	48 796	56 208	56 208
Produits constatés d'avance	0	0	-236 400	-236 400
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	95 451	0	272 302	
<b>TOTAL V</b>	<b>144 247</b>	<b>48 796</b>	<b>92 110</b>	<b>-180 192</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>714 627 800</b>		<b>679 986 965</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE <sup>(2)</sup></b>		<b>1 046 721 676</b>		<b>1 002 651 091</b>

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

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

## LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

### CLÔTURE AU 31 DECEMBRE 2021

	Situation de clôture 2020	Affectation résultat 2020	Autres mouvements	Situation de clôture 2021
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	386 111 190		11 324 480	397 435 670
Capital en cours de souscription			0	0
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission et/ou de fusion	316 943 779		20 594 752	337 538 531
Primes d'émission en cours de souscription			0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-80 436 890		-2 529 337	-82 966 227
<b>Écarts de réévaluation</b>				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	11 467 759		5 540 158	17 007 917
Réserves	30 168 990		0	30 168 990
Report à nouveau	15 818 518	-86 379	0	15 732 138
<b>Résultat en instance d'affectation</b>				
Résultat de l'exercice	32 073 591	-32 073 591	32 321 572	32 321 572
Acomptes sur distribution <sup>(1)</sup>	-32 159 970	32 159 970	-32 610 791	-32 610 791
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>679 986 965</b>	<b>0</b>	<b>34 640 835</b>	<b>714 627 800</b>

(1) y compris l'acompte versé en janvier 2022

## COMPTE DE RÉSULTAT

### au 31 décembre 2021

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>		
<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
Loyers	40 695 010	42 815 589
Charges facturées	10 214 262	8 730 631
Produit des participations contrôlées	885 999	778 109
Produits annexes	358 647	225 961
Reprises de provisions pour gros entretiens	133 778	337 960
Reprises de provisions pour créances douteuses	3 365 293	591 366
<b>TOTAL I : Produits immobiliers</b>	<b>55 652 988</b>	<b>53 479 616</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		
<b>Charges de l'activité immobilière</b>		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-10 214 262	-8 730 631
Travaux de gros entretiens	-96 453	-74 533
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-2 786 165	-1 671 063
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	-266 321
Autres charges immobilières	-2 534 960	-1 906 658
Dépréciation des créances douteuses	-931 152	-3 815 757
<b>TOTAL II : Charges immobilières</b>	<b>-16 562 991</b>	<b>-16 464 963</b>
<b>Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)</b>	<b>39 089 997</b>	<b>37 014 653</b>
<b>Produits d'exploitation</b>		
Reprise de provision d'exploitation	30 597	125 000
Transferts de charges d'exploitation	4 073 562	1 702 588
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
<b>TOTAL I : Produits d'exploitation</b>	<b>4 104 159</b>	<b>1 827 588</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Commissions de la société de gestion	-7 245 999	-3 748 112
Charges d'exploitation de la société	-2 320 700	-2 236 046
Diverses charges d'exploitation	-23 527	-22 360
Dotations aux provisions d'exploitation	0	-13 815
Dépréciation des créances douteuses	0	0
<b>TOTAL II : Charges d'exploitation</b>	<b>-9 590 227</b>	<b>-6 020 332</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-5 486 068</b>	<b>-4 192 744</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT

au 31 décembre 2021 (suite)

	EXERCICE 2021 31/12/2021	EXERCICE 2020 31/12/2020
<b>Produits financiers</b>		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	-35 829	37 686
<b>TOTAL I : Produits financiers</b>	<b>-35 829</b>	<b>37 686</b>
<b>Charges financières</b>		
Charges d'intérêts des emprunts	-1 246 528	-786 004
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	0	0
<b>TOTAL II : Charges financières</b>	<b>-1 246 528</b>	<b>-786 004</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>-1 282 357</b>	<b>-748 318</b>
<b>Produits exceptionnels</b>		
Produits exceptionnels	0	0
<b>TOTAL I : Produits exceptionnels</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Charges exceptionnelles	0	0
<b>TOTAL II : Charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>32 321 572</b>	<b>32 073 591</b>

## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

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

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement économique complexe toujours affecté par la crise sanitaire mondiale.

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.



Levallois-Perret (92) - 100-102 rue de Villiers

## FAITS SIGNIFICATIFS

La crise de la COVID-19 et les mesures gouvernementales mises en place impactent l'économie mondiale depuis 2020.

Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement le niveau du chiffre d'affaires, le recouvrement des créances locataires, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires (le cas échéant).

À date, l'impact de la COVID-19 sur les états financiers 2021 de la société est limité et une attention particulière est portée par le management sur le recouvrement des loyers.

Au cours de l'exercice 2021, la dernière échéance payée pour l'actif en VEFA acquis en 2019 est la mise hors d'eau, pour un investissement en-cours de construction de 30.732 K€ au 31/12/2021 auquel s'ajoutent des honoraires d'acquisition pour 9 K€ et des honoraires d'audit pour 41 K€.

Par ailleurs, Trois cessions et un échange ont été réalisés au cours de cet exercice :

- Un actif situé à Boulogne, rue Galliéni cédé pour un prix de vente de 4 520 000,00€ et ayant dégagé une plus-value de 1 845 371,21€,
- Un actif situé à Boulogne, rue d'Anjou cédé pour un prix de vente de 24 750 000,00€ et ayant dégagé une plus-value de 11 055 885,50€,
- Un actif situé à Paris dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement cédé pour un prix de vente de 10 750 000,00€ et ayant dégagé une plus-value de 2 511 152,31€,
- Un actif situé à Paris dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement cédé par échange pour un prix de vente de 4 500 000,00€ et ayant dégagé une plus-value de 2 823 060,81€

La 26<sup>ème</sup> augmentation de capital a été lancée le 01/10/2020 pour un montant maximum de 500 M€. Au 31 décembre 2021, le montant total des souscriptions reçues est de 37 495 038 €, soit 61 873 parts de 606 € chacune prime d'émission incluse.

La date de clôture prévue initialement le 31/12/2021 a été reportée au 31/12/2022.

La commission de souscription acquise à la Société de gestion au titre des souscriptions jusqu'au 31/12/2021 a été constatée pour un montant de 2.855.204€ TTC.

La commission de souscription reste au taux de 9,03% TTC en 2021.

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.

La commission de gestion à la charge de la SCPI est maintenue à 9% HT soit 10,80% TTC.



Paris (75009) - rue du Budapest

## INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

### 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 m<sup>2</sup> 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 bilancielles, 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'Etat du Patrimoine tiennent compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers. En l'espèce, la valeur de marché des CAP de taux contractés par votre SCPI a été retraitée des dettes financières, et la prime de CAP étalée sur la durée de l'emprunt a été retraitée 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 entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble.

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

Lorsqu'un immeuble ayant fait l'objet d'une provision pour gros entretien est cédé, le résultat de cession 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

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

## INFORMATIONS DIVERSES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2021

#### **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. Il a été pris en compte le montant des versements effectués au titre des appels de fonds.
- 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 syndics.
- 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 H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie ;
  - des créances sur l'Etat ;
  - 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 syndics 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.
- 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 20.000K€ au taux Euribor 3 mois (ou 0 si négatif) + 1%.  
Le 15 décembre 2021, votre SCPI a souscrit une ligne de crédit de 85M€, 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.  
La ligne de crédit existante était couverte par deux CAP de taux qui seront maintenus jusqu'à leurs dates d'échéance prévues en juillet 2022. Le montant restant à étaler au 31/12/2021 s'élève à 95.451 €. En parallèle un nouveau CAP sera 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<sup>ème</sup> trimestre 2021 versé début 2022.

### **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 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.

A la clôture de l'exercice, les prélèvements sur la prime d'émission et de fusion se montent à 82.966 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 cession d'immeubles locatifs et de participations :** conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession 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 :

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

VI= valeur investissement

VB= valeur brute (hors immo en cours)

VE= valeur expertise



Lyon (69) - Le Bonnel

## 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.

Les accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

### 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 dividendes reçus des filiales et intérêts perçus des comptes courants des participations.

### 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 H.T. encaissés et des produits financiers encaissés.
  - La commission de souscription
  - 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 de montage.

### 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 euros.

### 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 5.583 euros sur l'exercice.

## ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLÔTURE

L'exercice 2022 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. L'impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2022 est limité et serait en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

## IMMOBILISATIONS LOCATIVES

au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	664 002 383	3 206 530	26 145 207	641 063 706
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	13 207 196	1 833 871	1 474 501	13 566 566
Aménagements et installations	0		0	0
Aménagements et installations amortissables nettes	0		0	0
Immobilisations en cours	27 420 773	21 271 789	3 792 018	44 900 543
<b>TOTAL</b>	<b>704 630 352</b>	<b>26 312 190</b>	<b>31 411 727</b>	<b>699 530 815</b>

## ACTIFS IMMOBILISÉS

au 31 décembre 2021

	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	3 114			3 114
Dépôts et cautionnements versés	3 114	0	0	3 114
<b>Total</b>	<b>3 114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 114</b>

## VENTILATION DES IMMEUBLES EN COURS 2021 ( EN EUROS )

	Début d'exercice 2021	ACQUISITIONS	CESSIONS	Fin d'exercice 2021
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction	27 420 773	21 271 789	3 792 018	44 900 543
Autres				
<b>Total</b>	<b>27 420 773</b>	<b>21 271 789</b>	<b>3 792 018</b>	<b>44 900 543</b>

**IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES**

clôture au 31 décembre 2021

	31/12/2021		31/12/2020	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	15 300 911	29 249 976	15 724 708	29 649 975
Dettes				
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	13 973 311	917 331	13 549 514	922 790
<b>TOTAL</b>	<b>29 274 222</b>	<b>30 167 307</b>	<b>29 274 222</b>	<b>30 572 765</b>

	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	2 325 671	5 263 233	1 395 243	21 183 161

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>	m <sup>2</sup> pondérés
Paris	75002	12, rue de la Bourse	P	1 135
Paris	75003	69 rue Beaubourg	P	2 456
Paris	75003	82, rue Beaubourg	P	2 178
Paris	75006	4, boulevard Saint-Michel	P	176
Paris	75008	40, avenue Hoche	P	648
Paris	75008	64/64 bis, rue La Boétie	P	1 941
Paris	75008	Rue La Boétie	P	
Paris	75008	Rue La Boétie	P	165
Paris	75008	103, boulevard Haussmann	P	3 042
Paris	75008	69, rue de Monceau	P	1 304
Paris	75008	9, avenue de Friedland	P	947
Paris	75008	6, avenue Marceau	P	2 489
Paris	75009	10, rue du Faubourg Montmartre	P	5 962
Paris	75009	16, rue de Budapest	P	2 109
Paris	75010	30/32, rue de Paradis	P	
Paris	75011	174, rue de Charonne	P	5 123
Paris	75013	6/8, rue Eugène Oudiné	P	4 579
Paris	75013	104 boulevard Auguste Blanqui	P	2 106
Paris	75014	66, avenue du Maine	P	
Paris	75015	30, rue Cambronne	P	1 798
Paris	75016	152, avenue de Malakoff	P	1 218
Paris	75017	25/27, avenue de Villiers	P	1 052
Paris	75017	125, rue de Saussure	P	2 894
Paris	75017	43/45, avenue de Clichy	P	3 849
Paris	75019	86/92, Bld de la Villette	P	
Paris	75019	86/92, Bld de la Villette	P	
Paris	75019	86/92, Bld de la Villette	P	
Velizy-Villacoublay	78140	13, avenue Morane Saulnier	IDF	2 691
Voisins le Bretonneux	78960	2 rue René Caudron	IDF	8 285
Massy	91300	1 rue Victor Basch	IDF	8 679
Boulogne-Billancourt	92100	Le Quintet - 12, rue d'Anjou - 77/83, avenue Edouard Vaillant	IDF	
Boulogne-Billancourt	92100	Le Quintet - 12, rue d'Anjou - 77/83, avenue Edouard Vaillant	IDF	
Boulogne-Billancourt	92100	Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni	IDF	
Issy-Les-Moulineaux	92130	1, rue Jacques-Henri Lartigue	IDF	4 457
Neuilly-Sur-Seine	92200	58, avenue Charles de Gaulle	IDF	2 422
Neuilly-Sur-Seine	92200	2/4, rue Victor Noir	IDF	1 213
Neuilly-Sur-Seine	92200	48, rue Jacques Dulud	IDF	1 164
Levallois-Perret	92300	3/5, rue Vatimesnil	IDF	994
Levallois-Perret	92300	100 rue de villiers	IDF	2 385
Levallois-Perret	92300	68, rue de Villiers	IDF	3 480

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

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société. La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

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

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
2013	10 350 000	38 690	10 388 690	10 466 567
2013	13 367 003	6 252 090	19 619 093	18 185 835
2006	12 300 000	69 454	12 369 454	12 300 000
2012	2 300 000		2 300 000	2 300 000
1999	2 515 409		2 515 409	2 515 409
1999	5 640 614	1 527 931	7 168 544	7 042 870
2009	2 000 000		2 000 000	2 000 000
2021	3 206 530		3 206 530	
2009	19 101 745	1 229 194	20 330 938	20 323 162
1999	5 488 165		5 488 165	5 488 165
2006	5 911 298	13 988	5 925 286	6 182 025
2017	32 206 063	928 935	33 134 998	33 047 605
2009	21 006 344	715 395	21 721 739	21 718 791
2018	22 270 790	470 754	22 741 544	22 625 222
1999			-	-
2016	40 550 000		40 550 000	40 550 000
2002	10 090 500	726 732	10 817 232	10 817 232
2015	16 280 166	103 200	16 383 366	16 378 300
	VENDU LE 2 JUIN 2021		-	1 830 951
1999	5 043 560	382 564	5 426 124	5 426 124
2000	4 114 132	160 000	4 274 132	4 274 132
1999	2 896 531	2 104 001	5 000 532	4 394 449
2009	11 241 600	2 774 030	14 015 630	12 120 029
2011	18 000 000	29 323	18 029 323	18 029 323
	VENDU LE 17 DECEMBRE 2021		-	7 110 070
			-	153 778
			-	975 000
2005	6 700 000		6 700 000	6 700 000
2015	24 621 536	22 244	24 643 780	24 979 316
2019	36 033 530		36 033 530	36 033 530
	VENDU LE 3 JUIN 2021		-	9 484 501
			-	4 240 000
	VENDU LE 26 MAI 2021		-	2 674 629
2008	22 500 000	71 370	22 571 370	22 620 000
1999	6 966 920	509 351	7 476 271	7 482 837
2 008	10 546 674	239 859	10 786 533	10 647 415
2 008	8 500 000		8 500 000	8 500 000
1 999	1 849 270	152 143	2 001 413	2 001 413
2 015	19 300 000	82 185	19 382 185	19 346 655
2 001	13 339 289	2 297 639	15 636 928	15 426 737

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT

au 31 décembre 2021

Adresse			Zone géographique <sup>(1)</sup>	m <sup>2</sup> pondérés
Courbevoie	92400	60-62, boulevard de la Mission Marchand	IDF	1 839
Puteaux	92800	Tour Franklin 19 <sup>e</sup> - 100/101, terrasse Boieldieu	IDF	2 175
Puteaux	92800	Tour Franklin 19 <sup>e</sup> - 100/101, terrasse Boieldieu	IDF	
Puteaux	92800	Tour Franklin 31 <sup>e</sup> - 100/101, terrasse Boieldieu	IDF	1 276
Puteaux	92800	20bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8	IDF	2 595
Montreuil	93100	40, rue Armand Carrel - 14, rue Elsa Triolet	IDF	2 869
Saint-Denis	93200	5, rue Francis de Pressensé	IDF	5 179
Saint-Denis	93210	2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération	IDF	7 024
Fontenay-Sous-Bois	94120	44/58, rue Roger Salengro	IDF	607
Ivry-Sur-Seine	94200	16/28, rue Paul Bert	IDF	3 604
Roissy-En-France	95700	Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. A - 165, avenue du Bois de la Pie	IDF	1 530
Marseille	13002	67 rue du Chevalier Paul	PR	6 282
Toulouse	31000	Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier (Bureaux)	PR	2 128
Lille	59800	323, avenue du Président Hoover	PR	6 687
Lyon	69003	20, rue de La Villette	PR	3 695
Lyon	69006	23, boulevard Jules Favre	PR	4 480

### TOTAL BUREAUX

134 910

Paris	75005	50, rue des Ecoles	P	267
Paris	75006	104, boulevard Saint Germain	P	934
Paris	75006	89/93, boulevard Raspail	P	890
Paris	75006	54, rue Bonaparte	P	112
Paris	75007	15, rue de Bourgogne	P	417
Paris	75008	49, rue du Faubourg Saint Honoré	P	108
Paris	75017	43, rue de Clichy	P	2 778
Paris	75020	102, rue de Lagny	P	2 170
Suresnes	92150	4 bis, rue des Bourets	IDF	2 401

### TOTAL COMMERCES

10 078

Paris	75011	64, avenue Parmentier	P	2 300
-------	-------	-----------------------	---	-------

### TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS

2 300

### TOTAL GENERAL

147 287

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

Pour chaque immeuble locatif, sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagements effectués par la société. La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

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

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2021	Prix de revient 2020
1 991	8 158 593	1 874 533	10 033 126	9 534 430
1 988	2 401 072	112 788	2 513 860	3 111 356
1 999	2 515 409	287 298	2 802 707	2 802 707
2 000	3 559 009	69 202	3 628 211	3 600 584
2 009	12 687 500		12 687 500	12 687 500
2 009	10 200 000		10 200 000	10 200 000
2 014	17 450 000	331 623	17 781 623	17 808 358
2 011	25 200 000	412 397	25 612 397	25 612 397
1 999	602 249	94 746	696 995	696 995
1 999	3 811 225	1 127 866	4 939 092	4 827 990
1 991	2 591 633	244 603	2 836 237	2 806 749
2 016	24 680 000	252 732	24 932 732	24 822 777
1 999	2 393 450	47 943	2 441 393	2 426 472
2 011	16 605 000	69 677	16 674 677	16 674 677
2 006	12 720 202	465 978	13 186 180	13 033 490
2 014	14 000 000		14 000 000	14 000 000
	<b>575 813 009</b>	<b>26 292 457</b>	<b>602 105 466</b>	<b>621 038 550</b>
1999	579 306		579 306	579 306
2012	14 400 000	-	14 400 000	14 400 000
1990	5 229 001	10 345	5 239 346	5 239 346
2014	5 150 000		5 150 000	5 150 000
2009	2 220 000		2 220 000	2 220 000
2011	3 450 000		3 450 000	3 450 000
2020	17 923 989	-	17 923 989	17 923 989
2009	3 960 000		3 960 000	3 960 000
2014	13 720 000		13 720 000	13 720 000
	<b>66 632 297</b>	<b>10 345</b>	<b>66 642 642</b>	<b>66 642 642</b>
2019	30 741 307	41 400	30 782 707	16 949 160
	<b>30 741 307</b>	<b>41 400</b>	<b>30 782 707</b>	<b>16 949 160</b>
	<b>673 186 613</b>	<b>26 344 203</b>	<b>699 530 815</b>	<b>704 630 352</b>

## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES

### au 31 décembre 2021

Créances	31/12/2021	31/12/2020	Dettes	31/12/2021	31/12/2020
Créances locataires	9 649 715	14 402 228	Emprunt	35 000 000	50 000 000
Charges locatives	2 035 274	865 503	Intérêts courus sur emprunt	168 000	332 667
Charges contractuelles	298	0	Dépôts reçus	10 660 924	10 385 386
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>11 685 287</b>	<b>15 267 731</b>	<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>45 828 924</b>	<b>60 718 053</b>
Créances fiscales	1 418 313	2 392 274	Locataires créditeurs	207 564	285 102
Fournisseurs débiteurs	3 477 487	3 364 467	Provisions charges locatives	22 694 460	19 999 887
Syndics	33 170 147	28 794 296	Gérants	486 440	486 440
Autres débiteurs	12 548 696	4 745 967	Fournisseurs	8 915 455	9 268 384
			Dettes fiscales	1 434 273	2 071 718
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>50 614 644</b>	<b>39 297 004</b>	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>33 738 192</b>	<b>32 111 531</b>
Provisions pour locataires douteux	-2 852 375	-5 286 517	Autres dettes d'exploitation	11 076 562	8 604 324
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>-2 852 375</b>	<b>-5 286 517</b>	Associés	11 900 111	11 007 263
			<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>22 976 673</b>	<b>19 611 586</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>59 447 555</b>	<b>49 278 219</b>	<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>102 543 789</b>	<b>112 441 169</b>

## ÉTAT DES PROVISIONS

### au 31 décembre 2021

Provisions liées aux placements immobiliers	Au 31.12.2020	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31.12.2021
Gros entretiens	1 072 833	70 000	0	133 778	0	869 055
Risques et charges	235 292	0	0	30 597		204 695
Créances douteuses	5 286 517	0	931 152	3 365 293	0	2 852 375
<b>TOTAL</b>	<b>6 594 641</b>	<b>70 000</b>	<b>931 152</b>	<b>3 529 668</b>	<b>0</b>	<b>3 926 125</b>

## PROVISION POUR GROS ENTRETIEN

### au 31 décembre 2021

Montant provision 01/01/2021	Dotation			Reprise		MONTANT PROVISION 2021
	Passage en capitaux propres lors de la cession	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2021	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2021	
1 072 833	70 000		0	70 000	63 778	869 055
	70 000		0		133 778	
<b>TOTAL</b>			<b>1 072 832</b>		<b>939 054</b>	

	Montant provision 31/12/2020	Montant provision 31/12/2021
Dépenses prévisionnelles sur N+1	110 300	184 060
Dépenses prévisionnelles sur N+2	178 400	144 000
Dépenses prévisionnelles sur N+3	273 000	430 002
Dépenses prévisionnelles sur N+4	398 668	136 928
Dépenses prévisionnelles sur N+5	112 464	44 064
<b>TOTAL</b>	<b>1 072 832</b>	<b>939 054</b>

## VENTILATION DES CHARGES

clôture au 31 décembre 2021

	2021	2020
<b>Charges immobilières non récupérables</b>		
Impôts & taxes non récupérables	908 596	631 148
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	2 786 165	1 671 063
Charges non récupérables	1 631 600	1 209 810
Pertes sur créances irrécouvrables	(5 236)	65 700
Dotations pour créances douteuses	931 152	3 815 757
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>6 252 276</b>	<b>7 393 478</b>
<b>Charges immobilières récupérables</b>		
Impôts & taxes diverses	4 463 728	4 833 314
Charges immobilières refacturables	5 649 223	3 788 231
Autres charges refacturables	101 310	109 086
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>10 214 262</b>	<b>8 730 631</b>
<b>Charges d'exploitation</b>		
Honoraires Commissaires aux comptes	26 840	24 753
Honoraires Notaires	150 000	1 268 936
Honoraires Dépositaire	28 220	26 147
Honoraires de commercialisation	-	-
Cotisations	-	-
Frais d'acquisition des immeubles	-	13 849
Frais de cession des immeubles	-	-
Autres frais	1 851 435	248 044
Contribution Economique Territoriale	264 205	654 316
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>2 320 700</b>	<b>2 236 046</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>		
Indemnisation du Conseil de surveillance	22 359	22 359
Charges diverses	1 168	1
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>23 527</b>	<b>22 360</b>
<b>Commissions versées à la société de gestion</b>		
Commissions Gestion Immobilière	3 753 663	3 328 309
Commissions sur arbitrages	1 113 000	-
Commissions de souscription	2 379 337	419 802
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>7 245 999</b>	<b>3 748 112</b>

## DÉCOMPOSITION DES EMPRUNTS 2021 (EN EUROS)

### clôture au 31 décembre 2021

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	35 000 000	-	-	35 000 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	35 000 000	-	-	35 000 000
<b>Total</b>	<b>35 000 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35 000 000</b>

Ventilation par nature d'actifs	Exercice 2021	Exercice 2020
Emprunts immobiliers	35 000 000	50 000 000
Autres emprunts	-	-
<b>Total</b>	<b>35 000 000</b>	<b>50 000 000</b>

## FINANCEMENT 2021

Au 31.12.2021, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	85 000 000 €
Montant tiré au 31.12.2021 :	35 000 000 €
Intérêts sur tirage	691 833 €
Commissions de non-utilisation	33 167 €
Étalement du CAP	176 851 €
Intérêts Swap	0 €
Facilité de caisse	4 476 €
Ratio LTV < 25%	Respecté
Ratio ICR > 300%	Respecté

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2021

En euros	31/12/2021	31/12/2020
<b>Dettes garanties (nantissements, hypothèques)</b>		
<b>Engagements donnés</b>		
Actifs sous promesses de vente		
sommes à verser sur VEFA	10 401 600	26 949 600
<b>Engagements reçus</b>		
Ligne de crédit non tirée	50 000 000	0
Facilités de caisse	20 000 000	20 000 000
CAP de taux	1	404
<b>Garanties données</b>		
<b>Garanties reçues</b>		
<b>Aval, cautions</b>		
Cautions reçues des locataires	2 885 154	2 966 001

# Les autres informations

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

	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus
<b>Revenus</b>										
- Recettes locatives brutes	24,33	96,33%	24,46	87,03%	23,88	88,99%	24,53	96,19%	23,15	91,22%
- Produits financiers avant P.L.	0,25	0,99%	0,67	2,39%	0,06	0,21%	0,02	0,08%	-0,02	-0,08%
- Produits divers	0,68	2,68%	2,98	10,59%	2,90	10,82%	0,95	3,74%	2,25	8,86%
<b>TOTAL</b>	<b>25,26</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,11</b>	<b>100,00%</b>	<b>26,83</b>	<b>100,00%</b>	<b>25,50</b>	<b>100,00%</b>	<b>25,38</b>	<b>100,00%</b>
<b>Charges</b>										
- Commissions de gestion	2,35	9,29%	3,93	13,99%	2,98	11,12%	2,10	8,23%	4,00	15,76%
- Autres frais de gestion	1,20	4,75%	2,17	7,74%	2,77	10,35%	1,70	6,69%	1,98	7,82%
- Entretien du Patrimoine	0,78	3,07%	2,17	7,73%	0,40	1,47%	0,98	3,83%	1,59	6,26%
- Charges locatives non récupérables	2,69	10,65%	0,98	3,48%	1,30	4,85%	1,07	4,18%	1,40	5,51%
<b>SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>7,01</b>	<b>27,76%</b>	<b>9,26</b>	<b>32,95%</b>	<b>7,45</b>	<b>27,79%</b>	<b>5,85</b>	<b>22,94%</b>	<b>8,97</b>	<b>35,35%</b>
<b>AMORTISSEMENTS NETS</b>										
Patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>PROVISIONS NETTES</b>										
Pour travaux	0,34	1,35%	-1,67	-5,94%	0,10	0,37%	-0,04	-0,15%	-0,07	-0,29%
Autres	0,00	0,00%	0,20	0,72%	0,09	0,35%	1,74	6,83%	-1,36	-5,36%
<b>SOUS TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,34</b>	<b>1,35%</b>	<b>-1,47</b>	<b>-5,23%</b>	<b>0,19</b>	<b>0,73%</b>	<b>1,70</b>	<b>6,69%</b>	<b>-1,43</b>	<b>-5,66%</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>7,36</b>	<b>29,11%</b>	<b>7,79</b>	<b>27,72%</b>	<b>7,64</b>	<b>28,52%</b>	<b>7,55</b>	<b>29,63%</b>	<b>7,54</b>	<b>29,69%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>17,91</b>	<b>70,93%</b>	<b>20,32</b>	<b>72,30%</b>	<b>19,19</b>	<b>71,54%</b>	<b>17,95</b>	<b>70,41%</b>	<b>17,84</b>	<b>70,31%</b>
Variation du report à nouveau	1,11	4,39%	3,22	11,47%	1,19	4,46%	-0,05	-0,18%	-0,16	-0,61%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	16,80	66,51%	17,10	60,83%	18,00	67,09%	18,00	70,59%	18,00	70,93%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	16,80	66,51%	17,10	60,83%	18,00	67,09%	18,00	70,59%	18,00	70,92%

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, 1 701 775 parts pour l'exercice 2017, 1 713 196 parts pour l'exercice 2018, 1 769 581 parts pour l'exercice 2019, 1 786 665 parts pour l'exercice 2020 et 1 811 711 parts pour 2021.

## 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, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

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

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

### LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES 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 2021 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 145 736 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2021 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 76 087 760 €

L'effectif total en 2021 était de 288 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 2021, à 42 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2021 (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 : 56 127 197 €
- Autres personnels identifiés : 9 204 171 €

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

### EFFET DE LEVIER

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

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

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

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

Levier selon Méthode Brute	= 104%
Levier selon Méthode Engagement	= 103%

## 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 <b>CUSHMAN &amp; WAKEFIELD VALUATION FRANCE</b>
Responsabilité à hauteur de 1,5 M€

## INFORMATIONS REQUISES PAR LE RÈGLEMENT UE 2020/852 (« 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 REQUISES PAR LA LOI N°2019-1147 DU 8 NOVEMBRE 2019 RELATIVE A L'ÉNERGIE ET AU CLIMAT (« LEC »)

### STRATÉGIE D'ALIGNEMENT DE LA SCPI FRUCTIPIERRE SUR L'ACCORD DE PARIS

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, qui s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1 000m<sup>2</sup>, à savoir une réduction de 40% des consommations énergétiques à 2030 ou être en dessous du seuil en valeur absolu 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 kgeqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.

Ces objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre sont pris en compte dès l'acquisition en réalisant des audits énergétiques, pour les immeubles éligibles, permettant de connaître la performance initiale et des moyens de l'améliorer. Des plans d'action énergétiques sont définis avec les budgets associés et 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 gaz à effet de serre des actifs à l'aide d'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 000m<sup>2</sup>.

Objectifs du fonds : réduire de 40% la consommation énergétique des immeubles y compris les consommations des locataires pour les immeubles existants d'ici à 2030.

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

Pour les nouvelles acquisitions, la SCPI réalise des audits ESG et définit des plans d'amélioration. 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.).

En collaborant sur des projets particuliers avec des experts tels que des écologues, pour définir des stratégies, des indicateurs, 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'entretiens 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'audit biodiversité ou d'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'équipement 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 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.

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 de 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 ;
- les indicateurs des certifications HQE et BREEAM, pour les immeubles ayant obtenu ces certifications.

## INTÉGRATION DES CRITÈRES ESG DANS LA GESTION DES RISQUES

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.

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'étude 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,
- environnementales,
- autres impacts ESG (biodiversité, eau, mobilité bien-être/ confort, etc...).

Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES des immeubles 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.

Réduction des risques ESG dont la biodiversité à travers la définition dès l'acquisition de plan d'action sur la base des audits réalisés lors des due diligence.

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.



Paris (75006) - boulevard Saint-Michel

# 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 de 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 délégués.

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 2021.**

**Depuis le début de l'exercice 2021, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises 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). Particulièrement attentif à l'évolution de la situation sanitaire et économique, il a essayé, avec le concours de la Société de gestion, d'en mesurer les effets actuels et futurs sur l'activité de notre SCPI.**

**Les réunions du Conseil de surveillance se sont tenues en distanciel ou en présentiel en fonction des contraintes sanitaires du moment. Ainsi, le Conseil de surveillance s'est réuni en mars 2021 en distanciel (conférence téléphonique ou visioconférence), le 22 novembre 2021 en mode mixte (présentiel et distanciel) et le 31 mars 2022 en présentiel.**

**Cette dernière réunion avait pour objet d'examiner les projets de comptes annuels au 31 décembre 2021 et de résolutions pour la présente Assemblée Générale.**

**Les contraintes sanitaires n'ont toutefois pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance de la Société de gestion et d'émettre des avis et propositions dans l'intérêt de la SCPI et ses associés.**

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

Après le déclenchement de la crise COVID au début de l'année 2020 et une situation économique perturbée par les restrictions sanitaires et les confinements, les chiffres de l'économie française se sont redressés durant l'année 2021.

Les aides des pouvoirs publics en direction des entreprises et commerces ainsi que la qualité de notre patrimoine et de nos locataires ont permis à notre SCPI de traverser cette période sans difficultés majeures.

Au moment où nous écrivons ce rapport, le premier trimestre 2022 est marqué par la guerre en Ukraine. Selon les prévisions de la Banque de France établies en mars 2022, la croissance du PIB en moyenne annuelle devrait atteindre 3,4 % en 2022 dans le scénario conventionnel, et 2,8 %, dans un scénario dégradé.

Si les qualités intrinsèques de notre SCPI ne sont pas remises en cause, cette crise a déjà néanmoins des conséquences sur l'activité économique en France, et nous impose 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<sup>ème</sup> augmentation de capital le 1<sup>er</sup> octobre 2020. L'objectif de collecte est fixé à 80 M€, pour un prix de souscription de 606 € par part. Ce dernier est inférieur de 8% à la valeur de reconstitution 2021, tout en demeurant, naturellement, dans la fourchette réglementaire de +/- 10%.

31,9 M€ ont été souscrits sur l'exercice 2021, qui additionnés à la collecte 2020 donnent un montant total de 37,5 M€. Ils resteraient donc 42,5 M€ à collecter, jusqu'à la date de clôture de cette opération, qui a été décalée du 31 décembre 2021 au 31 décembre 2022.

Votre Conseil de surveillance reste très attentif aux conditions d'émission des parts nouvelles lors des augmentations de capital.

L'augmentation de capital étant ouvert jusqu'au 31 décembre 2022, le prix de la part de notre société ne peut être modifié actuellement; néanmoins la décote de 8% par rapport au prix de reconstitution nous laisse à penser à une augmentation du prix de la part dès 2023.

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'augmentation de capital s'établit à 2 379 337 € sur l'exercice 2021, dont une large partie sert à commissionner les réseaux de distribution.

## ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS

La politique d'arbitrage menée maintenant depuis plusieurs années, afin de se désengager des actifs devenus non stratégiques ou sur lesquels un risque particulier est décelé, une mise en conformité onéreuse à venir par exemple, s'est poursuivie.

Ainsi, quatre actifs de bureaux ont été cédés durant l'exercice pour un prix de vente de 44,5 M€. Ces cessions font ressortir une plus-value nette élevée de 16,2 M€.

Nous prenons donc acte d'une part de la poursuite du programme des cessions, et d'autre part de la distribution de plus-values de 6,20 € maximum par part, proposée au regard de la réserve de plus-values d'ores et déjà constituée (9,20 € par part au 31 décembre 2021).

S'agissant des investissements, notre SCPI s'est portée acquéreur, pour 3,4 M€, d'un plateau de bureaux dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement parisien (64 rue de la Boétie). Nous nous félicitons de cette acquisition, sur un emplacement au cœur du Quartier Central des Affaires parisien, qui renforce la quote-part de détention de l'immeuble par notre SCPI. Cet investissement a été réalisé par un échange d'actif, contre un plateau de bureaux dans le 14<sup>ème</sup> arrondissement parisien, avec constatation d'une plus-value nette immédiate de 2,6 M€.

Les caractéristiques détaillées de cet investissement nous ont été présentées par la Société de gestion. Votre conseil constate que cette opération répond aux critères de la politique d'investissement de la SCPI qui donne une large place aux actifs parisiens et de première couronne ouest. Nous restons dans l'ADN de notre société et votre conseil de surveillance est attentif à cette donnée.

A noter que la livraison de l'immeuble parisien situé entre République et Bastille, acquis en 2019 et en cours de restructuration lourde (VEFA), a été décalée à 2022 pour cause de retards liés à la crise sanitaire. Pré-loué à un locataire pérenne, il qui sera de nature à apporter une performance résiliente à FRUCTIPIERRE.

Compte tenu de ces opérations et des nouveaux fonds apportés par l'augmentation de capital, notre SCPI présente en fin d'année un surinvestissement de de l'ordre de 40 M€ (en prenant en compte les décaissements à venir sur l'acquisition en VEFA). Ce qui représente d'ores et déjà pratiquement ce qui reste à collecter sur l'augmentation de capital en cours.

A la clôture de l'exercice, notre SCPI est engagée sur un emprunt bancaire de 35 M€, contre 50 M€ en début d'exercice et pour un maximum possible de 85 M€.

Sur ce sujet, il nous est proposé en onzième résolution ordinaire de porter la limite maximale de l'emprunt à 25% de la valeur de réalisation, soit 261 M€ sur la base de la valeur 2021. Cela nous semble opportun pour profiter d'opportunités éventuelles compte tenu du contexte de taux d'intérêt encore bas. Etant bien sûr entendu qu'il s'agit d'une possibilité et non d'un objectif à terme, et que votre Conseil de surveillance restera très attentif aux emprunts souscrits et aux investissements correspondants.

## VALEUR DU PATRIMOINE

À l'occasion du Conseil de surveillance du 31 mars 2022, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2021 par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de gestion, servant, à compter de leur publication, de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts et pour les augmentations de capital (fixation du prix de souscription). Nous relevons que les valeurs de réalisation et de reconstitution, au 31 décembre 2021, sont en légère progression, pour s'établir respectivement par part à 566,24 € (+ 1,4% par rapport au 31/12/2020) et 656,92 € (+1,1% par rapport au 31/12/2020).

Cette hausse s'explique principalement la relative bonne tenue de notre patrimoine en matière de valorisation. Il s'est apprécié en 2021, selon l'expertise, de 2,1% à périmètre constant (dont 2,5% pour les seuls bureaux) et représente une valeur de 1 060 M€.

Les actifs de commerce enregistrent quant à eux une baisse de 1% à périmètre constant, après -4% en 2020 au plus fort de la crise COVID. Cette baisse prend en compte les incertitudes qui perdurent sur l'évolution de la situation.

## 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 intense environ 18 200 m<sup>2</sup> qui ont été loués ou reloués, soit 12% de la surface totale. Le différentiel négatif de 300 m<sup>2</sup> entre libérations et locations, modéré, n'est toutefois pas en notre faveur.

En moyenne annuelle, nous constatons une baisse sensible du taux d'occupation financier, 80,8% en 2021 contre 84,8% en 2020). Nous suivons particulièrement les efforts

entrepris par la Société de gestion en vue d'améliorer ce taux, certes impacté par les protocoles COVID, et de retrouver un niveau conforme aux exercices précédents.

Néanmoins, les effets de la pandémie ont été nettement moins sensibles en 2021 qu'en 2020. Au final, les mesures d'accompagnement des locataires commerces (abandons ou allègements de loyers), de l'ordre de 1,2 M€, ont été nettement inférieures aux premières prévisions.

Ce montant est certes significatif mais il s'est avéré nécessaire pour soutenir nos locataires en difficulté et consolider ainsi nos sources de revenus locatifs. A noter qu'une partie de l'effort consenti peut être remboursé au prorata des parts par l'intermédiaire d'un crédit d'impôt sur les revenus fonciers 2021 égal à 0,05 € par part.

Pour ce qui concerne les bureaux, ce sont uniquement de demandes de fractionnements de loyers qui ont été sollicités.

Cela a permis une reprise nette sur les créances douteuses de 2,4 M€ en 2021, contre une charge nette de 3,2 M€ supportée sur l'exercice 2020.

Le Conseil de Surveillance a délibéré sur l'ensemble des questions évoquées ci-dessus et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 96 K€ de travaux pour gros entretien ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 2,8 M€, soit un total de 2,9 M€ à comparer à 1,7 M€ en 2020. Dans cette somme, 1,3 M€ est destiné au site de Marseille - rue du Chevalier Paul, qui fait l'objet de travaux conséquents pour pouvoir le relouer dans de bonnes conditions.

Les travaux de restructuration lourde de l'immeuble de bureaux situé au 69 rue Beaubourg dans le 3<sup>ème</sup> arrondissement parisien se sont achevés au cours de l'exercice. Il a été mis à disposition du nouveau locataire au 4<sup>ème</sup> trimestre, ce qui devrait permettre une progression des loyers pour l'exercice 2022.

AEW a provisionné au titre de la provision pour gros entretien une somme cumulée de 869 055 € (1 072 833 € au 31 décembre 2020), et ce, en vue d'assurer à votre société la capacité d'entretenir les actifs sociaux sur longue période.

## RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

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

Le résultat de notre SCPI s'élève à 32 321 572 € contre 32 073 591 € en 2020, soit une progression modeste de 1%. Par part, le résultat diminue de 17,95 € à 17,84 €.

Globalement, la contraction des loyers (-2,1 M€) a été compensée par la reprise nette sur les provisions pour créances de douteuses de 2,4 M€ évoquée précédemment.

La distribution a été arrêtée à 23,00 € par part, incluant une distribution de plus-value de 5,00 €, contre 20,5 € en 2020, incluant une distribution de plus-value de 2,5€. La distribution du résultat courant, soit 18 € hors plus-value distribuée, est donc identique à celle de 2020 et 2019.

En tenant compte de cette distribution par part, le taux de distribution 2021 (calculé à partir du rapport entre la distribution brute et le prix acheteur moyen de l'année) s'élève à 3,81 %, avec, il faut le remarquer, un prix de la part qui a diminué en moyenne de 1% sur l'année.

A noter à partir de 2021, l'introduction de la notion de distribution brute en tant que calcul de place, et qui sert dorénavant de base pour l'expression du taux de distribution (rendement) de notre SCPI.

La distribution brute additionne la distribution que nous avons effectivement perçue avec la fiscalité payée par la SCPI pour notre compte. Ainsi, sur l'exercice 2021, FRUCTIPIERRE a acquitté pour notre compte un impôt sur les plus-value immobilières lors des cessions de 0,29 € par part, soit une distribution brute pour l'exercice de 23,29 € (23 € + 0,29 €).

Nous n'avons que très peu sollicité nos réserves (report à nouveau) qui sont passées de 15 732 138 € à 15 442 920 € entre le début et la fin de l'exercice. Elles représentent ainsi 5,6 mois de distribution.

En l'état actuel des prévisions de résultat, la distribution 2022 devrait continuer à progresser.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a atteint 3 753 663 € H.T, soit 9 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

## MARCHÉ SECONDAIRE

Sur l'année 2021, 32 449 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé (+ 85% par rapport à 2020), représentant un volume de transactions de 19 586 929 € (+ 82% par rapport à 2020).

Cette forte augmentation des transactions intervient après une année affectée par la crise sanitaire et deux exercices antérieurs aux volumes soutenus proches de 13,5 M€.

Le prix moyen annuel d'acquisition observé en 2021 ressort à 605,09 €, proche du prix moyen de l'année 2020 (-1%) qui avait enregistré une hausse notable de 13% par rapport à 2019.

La rémunération perçue par la Société de gestion au titre des cessions de parts s'est élevée à 707 695 € (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.

Lors de l'Assemblée Générale annuelle de juin 2021, vous avez renouvelé 15 membres de votre Conseil de surveillance pour des mandats de trois ans. Les membres élus vous remercient pour votre confiance.

Lors de la première réunion de ce nouveau conseil, en novembre 2021, Monsieur Jean-Philippe RICHON a été nommé en qualité de Président, et Messieurs Olivier KIMMEL et NEREGOWSKI en qualité de Vice-présidents.

Il convient de relever que le mandat d'un membre du Conseil de surveillance arrive à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2021. Un poste est ainsi à pourvoir. Le membre sortant a fait part de son souhait de ne pas se représenter. La Société de gestion a enregistré les candidatures de 3 autres associés.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE - MODIFICATION DE L'ARTICLE 22 DES STATUTS

Il nous est proposé, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire (résolution n° 13), d'apporter les modifications suivantes à l'article 22 des statuts.

- Minimum de détention de 50 parts en pleine propriété pour faire acte de candidature au Conseil de surveillance,
- Limitation à 75 ans (73 ans auparavant) de l'âge limite pour faire acte de candidature au Conseil de surveillance.

**A la date de rédaction du présent rapport, les mesures de restrictions de déplacements et de réunions ne sont plus en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin devrait se tenir en présentiel.**

**Nous vous recommandons toutefois d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale qui seront explicitées dans votre convocation.**

**Quoi qu'il en soit, 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  
Jean-Philippe RICHON  
Président du Conseil de surveillance**

# Rapports du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

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 2021, 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<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

#### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en oeuvre des audits. C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 «Informations sur les règles générales d'évaluation» de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne «valeurs estimées» 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 oeuvre 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 S.A.  
Pascal Lagand  
Associé**

# Le rapport spécial sur les conventions réglementées

## LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

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

### CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'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 S.C.P.I. 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 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 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé, en charges, une commission de souscription de € 2 379 337. Cette charge a été imputée sur la prime d'émission, et n'a donc pas d'impact sur le résultat de la S.C.P.I.

— Une **commission de gestion**, fixée à 9% hors taxes du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la S.C.P.I. et des sociétés dans lesquelles la S.C.P.I. détient une participation, le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices. Au titre de l'exercice 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de € 3 753 663.

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

Cette commission sera facturée à la S.C.P.I. ou aux sociétés dans lesquelles la S.C.P.I. détient une participation le cas échéant, par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble. Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la S.C.P.I., l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la S.C.P.I. Au titre de l'exercice 2021, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges une commission de cession d'actifs immobiliers de € 1 113 000, imputée sur le compte de plus ou moins-values.

— Une **commission de restructuration d'immeubles** détenus directement ou indirectement par la S.C.P.I., hors travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision pour gros entretiens, dont les conditions de rémunération (taux, assiette, modalités

de facturation...) sont soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.

Au titre de l'exercice 2021, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de suivi de travaux.

— Une **commission de cession de parts** s'établissant comme suit :

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de Gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de Gestion percevra une somme forfaitaire de €.150 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 S.A.  
Pascal Lagand  
Associé**



Massy (91) - Gaïa



Val Saint-Quentin

# L'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire

du 17 juin 2022

## L'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 2021
- 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 d'un membre du Conseil de surveillance
- 10 Indemnisation des membres du Conseil de surveillance
- 11 Modification des conditions de recours à l'emprunt de la SCPI autorisé par l'Assemblée Générale du 13 juin 2017
- 12 Pouvoirs aux fins de formalités

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

- 13 Modification de l'article 22 des statuts afin de préciser la limite d'âge et le nombre de parts minimum applicables aux membres du Conseil de surveillance.

## 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 2021 tels qu'ils ont été présentés.

#### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 32 321 572,31 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 15 732 138,22 €, forme un résultat distribuable de 48 053 710,53 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- À la distribution d'un dividende, une somme de : 32 610 790,50 €
- Au report à nouveau, une somme de : 15 442 920,03 €.

#### 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 714 627 800 euros, soit 386,59 euros 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 1 046 721 675 euros, soit 566,24 euros 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 1 214 334 743 euros, soit 656,92 euros 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 un montant de 6,20 euros maximum par part en pleine jouissance, prélevé sur le compte plus-values.

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

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

Cette distribution sera le cas échéant mise en paiement avant le 31 Décembre 2022.

#### 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 2021.

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 1 poste) 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 2024, le candidat suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Elu	Non élu
Institution de Prévoyance Banque Populaire (C)			
BONISCHOT Hervé (C)			
SELIG Estelle (C)			

(C) : nouvelle candidature - (R) : candidat en renouvellement

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.

#### Dixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de fixer la somme annuelle allouée aux membres du Conseil de Surveillance, en rémunération de leurs activités, à 50 000 euros à compter de l'exercice 2022.

#### Onzième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, autorise la Société de gestion à contracter des emprunts dans la limite d'un montant maximum de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale de la SCPI FRUCTIPIERRE.

Par ailleurs, la Société de gestion est autorisée à octroyer toutes sûretés et garanties sur les actifs de la SCPI et à souscrire tous contrats de couverture de taux au bénéfice des banques prêteuses.

Cette décision annule et remplace la précédente autorisée par l'Assemblée Générale du 13 juin 2017 et demeure valable jusqu'à décision contraire.

#### Douzième résolution

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

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### Treizième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de préciser la limite d'âge et le nombre de part minimum applicables aux membres du Conseil de surveillance à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022.

En conséquence, et à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2022, l'article 22 des statuts de la Société, est modifié comme suit :

#### AVANT

##### « ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

[...]

Pour pouvoir valablement faire acte de candidature en tant que membre du Conseil de Surveillance de la SCPI, l'associé ne doit pas être âgé de plus de 73 ans au jour de sa nomination ou de son éventuel renouvellement lors de l'Assemblée générale.

[...]

L'âge limite pour siéger au Conseil de Surveillance est fixé à 73 ans révolus. En conséquence, tout membre ayant atteint l'âge de 73 ans au cours de son mandat est réputé démissionnaire d'office et son mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée générale Ordinaire suivant la date anniversaire de ses 73 ans. »

#### APRÈS

##### « ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

[...]

Pour pouvoir valablement faire acte de candidature en tant que membre du Conseil de Surveillance de la SCPI, **l'associé doit détenir en pleine propriété au minimum 50 parts de la SCPI et ne pas être âgé de plus de 75 ans** au jour de sa nomination ou de son éventuel renouvellement lors de l'Assemblée générale. **Cette limite d'âge pour candidater est applicable à la fois à l'associé personne physique et au représentant de l'associé personne morale.**

[...]

L'âge limite pour siéger au Conseil de Surveillance est fixé à **75 ans** révolus. En conséquence, tout membre **personne physique ou représentant d'une personne morale ayant atteint l'âge de 75 ans** au cours de son mandat est réputé démissionnaire d'office et son mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée générale Ordinaire suivant la date anniversaire de ses **75 ans.** »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

# FRUCTIPIERRE

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

**Siège social :**  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°21-20 en date du 28/12/2021.



**Société de gestion de portefeuille**  
SAS au capital de 828 510 euros  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM  
329 255 046 RCS PARIS

**Siège social :**  
22, rue du Docteur Lancereaux  
75008 PARIS

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

Signatory of:

