



M22

RAPPORT ANNUEL

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

FRUCTIPIERRE
SCPI À PRÉPONDÉRANCE
BUREAUX



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Agrément AMF n° GP 07000043 en date
du 10 juillet 2007

Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre
de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

PRÉSIDENT

Monsieur Raphaël BRAULT

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Vanessa ROUX-COLLET

SCPI FRUCTIPIERRE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Présidente :

Monsieur Jean-Philippe RICHON

Vice-présidents :

Monsieur Olivier KIMMEL

Monsieur Bruno NEREGOWSKI

Membres du Conseil :

Monsieur Laurent COCHET

Monsieur Hervé DIDIER

Monsieur Jean-Marc ÉTIENNE

Monsieur Jérôme JUDLIN

Monsieur Alain POUCH

Monsieur Jean-Pierre PROCUREUR

Monsieur Richard VEBER

APPSCPI, représentée par Monsieur Jean-Yves DAVID

BPCE VIE, représentée par Monsieur Nicolas DENOJEAN

CASDEN BANQUE POPULAIRE, représentée par
Monsieur Frédéric GASSER

Institution de Prévoyance Banque, représentée par
Monsieur Emmanuel LAVENTURE

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

SCI FRUCTIDOR, représentée par
Monsieur Patrick FEGER

SCI GAIA, représentée par Monsieur André PERON

SCI Les 3 SOLEILS, représentée par
Monsieur Bernard FERSTLER

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire :

KPMG SA, représenté par Monsieur Pascal LAGAND

Suppléant :

SALUSTRO REYDEL, représenté par
Monsieur Nicolas DUVAL-ARNOULD

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

01

RAPPORT DE GESTION

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2023	8
Le patrimoine immobilier	10
Les résultats et la distribution	21
Le marché des parts	23

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

Les comptes	25
L'annexe aux comptes annuels	28

03

LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	37
Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM »	38
Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 (« Taxonomie »)	39
Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) »	44
Informations requises par la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat (« LEC »)	47

04

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

51

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

52

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

55

Le rapport sur les comptes annuels	55
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	57

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 28 JUIN 2024

58

Ordre du jour	58
Les résolutions	58

SOMMAIRE

01 - RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIÈRE
Directeur de la Division
Patrimoine - AEW

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTIPIERRE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2023.

Ces 4 dernières années ont été fortement marquées par la pandémie de Covid-19, puis par la guerre en Ukraine. Ces événements, qui ont entraîné des perturbations majeures dans les chaînes de production et d'approvisionnement, ont provoqué notamment l'envolée du prix des matières premières et la crise énergétique, qui se sont traduites par une accélération de l'inflation. Afin de juguler les hausses de prix, les banques centrales n'ont eu d'autre choix que de remonter leurs taux directeurs.

Cette politique volontariste menant à une remontée significative des taux longs, qui avaient été maintenus à des niveaux historiquement bas ces dernières années, a induit deux conséquences.

D'une part, un ajustement à la baisse des prix immobiliers, les investisseurs exigeant une augmentation des rendements immobiliers pour conserver une prime de risque par rapport aux taux dits « sans risque ».

Ainsi, en matière de bureaux, les taux de rendement des meilleurs actifs dits « prime » se fixent à 4,5 % en région parisienne, 5,5 % en province et 6,3 % à La Défense, en augmentations respectives de 110 points de base (pdb), 170 et 135. En matière de commerces, les taux prime des pieds d'immeubles et des centres commerciaux atteignent 4,50 % (+110 pdb) et 5,25 % (+75 pdb) et ceux des parcs d'activités commerciales, restés relativement stables depuis le 2^e trimestre 2022, s'établissent à 5,75 % (+55 pdb).

D'autre part, une hausse des coûts de financement qui a fortement pénalisé les investisseurs ayant recours à des crédits immobiliers (autrement dit utilisant l'effet de levier), en renchérissant le coût financier des opérations et en venant parfois limiter la capacité de certains acteurs du marché immobilier à se refinancer.

Les phénomènes ci-dessus ont entraîné un comportement attentiste des acheteurs qui, se faisant moins nombreux, ont donc initié une baisse globale et mécanique du nombre de transactions et de la valeur des biens immobiliers par le jeu de l'offre et de la demande.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche ainsi une baisse brutale de 40 % par rapport à 2022, avec un total de 21,3 Mds€ investis. La baisse est particulièrement sensible en logistique (-61 %) et en bureaux (-42 %).

À noter que le secteur des commerces a fait preuve de plus de résilience, représentant 27 % de l'investissement, soit 5,7 Mds€ investis en 2023, montant équivalent à 2022 qui avait marqué une reprise des investissements en commerces. Il intègre néanmoins 2 Mds€ de transactions des géants du luxe LVMH et Kering.

Les marchés immobiliers sont par nature hétérogènes. Par conséquent, l'impact de la baisse des valorisations ne s'est pas répercuté de la même manière sur les différentes typologies d'actifs et dans les différentes géographies. Par exemple, les actifs de bureaux situés dans les principaux quartiers centraux d'affaires ont été moins impactés que ceux situés en périphérie. En effet, les locataires des bureaux restent à la recherche des emplacements prime et des actifs de qualité offrant des services adaptés au développement du travail hybride et intégrant les critères ESG.

Quant aux actifs de commerces, ils sont impactés depuis plusieurs années par le développement de l'e-commerce qui transforme les modèles de consommation, avec notamment le développement de l'omnicanalité. Par conséquent, les points de vente physiques connaissant une plus forte pression sur leur chiffre d'affaires, ce qui augmente le risque porté par les propriétaires des murs, ont déjà connu un ajustement à la baisse de leurs valeurs et ont donc logiquement été moins impactés par la hausse des taux car offrant déjà des rendements attractifs par rapport aux taux « sans risque ».

Au-delà des mouvements de taux, l'immobilier est une classe d'actifs qui n'échappe pas aux cycles économiques même si elle présente généralement une moindre volatilité. Ainsi, les mutations de l'immobilier liées à une évolution des besoins des utilisateurs ou aux changements induits par les impératifs du développement durable entraînent des variations de valeur selon les cycles de vie des immeubles et les besoins en investissements.

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

En matière locative, le climat économique et les évolutions sociétales liées au télétravail continuent d'impacter la demande de bureaux en Ile-de-France, qui s'établit en retrait par rapport à 2022 (-12%) et inférieure à la moyenne décennale, en terminant à 1,93 million de m² placés.

Si le taux de vacance en région parisienne progresse de 80 pdb par rapport à 2022, à 7,9 %, il reste relativement maîtrisé dans Paris, attirant les utilisateurs qui recherchent une localisation centrale, et en seconde couronne parisienne du fait de la diminution des développements. Par répercussion, les valeurs locatives faciales continuent à augmenter dans Paris avec certaines références au-dessus de 1 000 €/m²/an. A contrario, le taux de vacance dépasse les 12 % dans le croissant ouest, voire frôle les 15 % à La Défense. De fait, les mesures d'accompagnement restent élevées, en moyenne à 26 % du loyer facial.

En régions, l'activité locative connaît également un ralentissement ; cependant les loyers prime restent relativement stables.

Les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, ils restent stables sur un an sur les principales métropoles : 2 500 €/m²/an à Lyon, 1 300 €/m²/an à Marseille, 2 250 €/m²/an à Nice et 16 000 €/m²/an à Paris. Les loyers prime des centres commerciaux restent globalement stables à Paris et en régions.





En variation annuelle, l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) a progressé de 5,3 % en 2022 et 6,5 % en 2023. Dans l'hypothèse d'une inflation maîtrisée, la hausse de l'ILC devrait se stabiliser à terme autour des 2 %.

La flambée inflationniste a conduit la Banque centrale européenne à remonter ses taux directeurs avec une vigueur et une rapidité inédites. Cela a eu des répercussions substantielles sur le marché immobilier et par extension sur les fonds immobiliers non cotés tels que les SCPI et OPCI : fort ralentissement de la collecte et tensions sur les marchés secondaires à partir du 2^e trimestre, chute des investissements, baisse des valeurs d'expertises qui ont impacté les prix de souscription d'un tiers des SCPI.

La collecte brute des SCPI a ainsi atteint 7,7 Mds€ sur l'ensemble de l'année 2023, contre 11,63 Mds€ en 2022 (-34 %). Elle est dominée à environ 42 % par les SCPI diversifiées. Suivent ensuite les SCPI à prépondérance bureaux pour 33 %, puis santé/éducation pour 13 %, logistique pour 5 %, commerce pour 4 %, résidentiel à 2 % et hôtels/tourisme/loisirs pour 1 %.

Cette collecte doit par ailleurs être relativisée par une décollecte plus conséquente qu'à la normale. Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats, qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Ainsi, compte tenu des retraits de l'année (2 Mds€), la collecte nette annuelle des SCPI est ramenée à 5,7 Mds€, contre 10,2 Mds€ en 2022 (-44 %).

Au 31 décembre, la valeur des parts en attente de retrait s'élève à 2,1 Mds€, concentrée sur près de la moitié des SCPI du marché. Cela représente 2,3 % de la capitalisation nationale, à comparer à une moyenne historique de l'ordre de 0,2 %.

Quant aux OPCI, la tendance de fin 2022 s'est confirmée en 2023 avec l'entrée en décollecte dès le 1^{er} trimestre. Le total de la décollecte avoisine les 3 Mds€, avec une accélération du phénomène au fil des trimestres. De fait, la capitalisation des OPCI s'établit à 15,3 Mds€ à fin 2023, en recul de 25 % par rapport au début de l'année.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 105,4 Mds€ (110 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à 90,1 Mds€.

En 2023, dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, les revenus issus de l'exploitation du patrimoine de votre SCPI sont restés conformes aux prévisions.

FRUCTIPIERRE a étoffé sa diversification patrimoniale en acquérant, conjointement et en indivision avec deux autres SCPI gérées par AEW, le centre commercial « Passy Plaza » au cœur du 16^e arrondissement parisien, pour un montant total de 129 M€, soit une quote-part avoisinant 53 M€ (41 %) pour votre SCPI. Rénové en 2018 pour améliorer sa performance énergétique et moderniser son design, il dispose d'une offre diversifiée à travers 25 locataires issus de « secteurs essentiels » (alimentaire, équipement de la maison, loisirs, santé).

Cette opération permet à FRUCTIPIERRE de renforcer sa présence dans la capitale, avec une part de son patrimoine parisien qui passe de 66 % fin 2022 à 69 % fin 2023 (65 % fin 2021), et d'étoffer sa diversification patrimoniale avec une part des murs de commerces qui passe de 13 % fin 2022 à 18 % fin 2023.

Même si des contacts d'opportunité ont été maintenus, aucun arbitrage d'actif n'a été opéré, AEW ayant préféré limiter les ventes d'immeubles et attendre une période plus favorable pour réaliser des cessions.

À la clôture de l'exercice, FRUCTIPIERRE présente un surinvestissement de l'ordre de 82 M€, avec un ratio dettes et autres engagements raisonnable (8,4 % pour un maximum autorisé de 25 %).

D'une superficie de près de 150 000 m², le patrimoine de votre SCPI rassemble 242 locataires localisés sur 59 sites. Il est composé à 81 % d'immeubles de bureaux et est localisé à 69 % à Paris (92 % en Île-de-France).

Dans un contexte de ralentissement brutal des volumes d'investissement en immobilier d'entreprise dans l'attente d'une baisse des prix par les vendeurs, les marchés immobiliers ont connu concomitamment un net ajustement à la baisse des valorisations. Les valeurs d'expertise, et plus particulièrement des actifs de bureaux, ont ainsi été challengées par rapport à leur marché local avec une contraction qui a débuté courant 2022 en France. L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) de FRUCTIPIERRE suit cette tendance de marché, à 952 M€, en diminution de 14 % à périmètre constant.

Néanmoins, au 31 décembre 2023, les valeurs d'expertise hors droits de l'ensemble des immobilisations locatives demeurent supérieures de 21 % à leur prix de revient.

L'activité locative est restée très active avec près de 8 300 m² (5 % de la surface) qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, le taux d'occupation financier se maintient proche de 90 % en fin d'année.

Les gérants d'AEW mènent de multiples actions de gestion d'actifs pour faire face à ces impacts et conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Le résultat de FRUCTIPIERRE est en nette augmentation de 4,7 M€ (+14 %) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 38 022 257 €. Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) sont en progression de 3,9 M€ par rapport à 2022 et de 5,8 M€ par rapport à 2021.

Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2023, le montant distribué de l'année s'élève à 24,40 € par part, à son plus haut niveau depuis 2013. Il intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 4,60 € sur la réserve de plus-values. Le report à nouveau (réserves) est à 8,14 € par part et représente, en fin d'exercice, près de 5 mois de distribution courante. Le taux de distribution 2023 s'établit à 4,03 %.

Les Assemblées Générales du 26 juin 2023 et du 8 novembre 2023 ont décidé l'adoption de la variabilité du capital, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information modifiée, avec une date limite d'effet au 1^{er} janvier 2026, au mieux des intérêts de la SCPI et après consultation préalable du Conseil de surveillance.

Événement important, depuis le 24 juillet 2023, FRUCTIPIERRE bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR. Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

AEW a bon espoir que d'inscrire la SCPI dans cette trajectoire « verte » sera à terme un gage de qualité complémentaire et un avantage concurrentiel.

Il vous est par ailleurs proposé, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire** et en concertation avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur une modification statutaire visant à diminuer le nombre maximum de membres composant le Conseil de surveillance pour le porter de 18 à 15 membres maximum.

Nous espérons que toutes les résolutions de l'Assemblée Générale, tant Ordinaires qu'Extraordinaires, recueilleront votre agrément et que vous voudrez bien voter en leur faveur.

LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Chiffres clés

Année de création :
1974

Capital fermé
depuis le :
14 octobre 2022

Terme statutaire :
2086

Nombre d'associés :
13 824

Nombre de parts :
1 903 057

Capital social :
409 157 255 €

Capitaux propres :
723 716 834 €

Capitaux collectés :
768 012 715 €

Ratio dettes et
autres engagements :
8,43 %

Dernier prix
d'exécution
(net vendeur) :
460,00 €

Parts en attente
de vente :
1,70 % des parts

Marché secondaire
organisé réalisé
sur l'année :
**30 684 parts
pour 18 150 144 €**

Capitalisation
au prix d'exécution
majoré des frais :
954 192 780 €

Patrimoine

Nombre d'immeubles :
59

Nombre de baux :
242

Surface :
149 547 m²

Taux d'occupation
financier moyen
annuel :
91,61 %

Taux d'occupation
financier 4^e trimestre
2023 :
89,93 %

Taux d'occupation
physique moyen
annuel :
88,59 %

Taux d'occupation
physique au
31/12/2023 :
87,76 %

Compte de résultat

Produits de l'activité
immobilière en 2023 :

61 496 756 €

• dont loyers :
46 144 726 €

• dont produits
des participations
contrôlées :
1 229 198 €

Résultat de l'exercice :

38 022 257 €

soit **19,98 € par part**

Revenu distribué :

37 680 529 €

soit **19,80 € par part
avant impositions
françaises payées
par la SCPI pour le
compte des associés**
(pour une part
en jouissance
au 1^{er} janvier 2023)

Plus-value sur
cessions d'immeubles
distribuée :

4,60 € par part

Indicateurs de performance

Taux de rentabilité
interne 5 ans
(2018-2023) :

1,36 %

Taux de rentabilité
interne 10 ans
(2013-2023) :

3,50 %

Taux de rentabilité
interne 15 ans
(2008-2023) :

7,09 %

Taux de rentabilité
interne 20 ans
(2003-2023) :

7,48 %

Taux de distribution
2023 :

4,03 %

*Moyenne nationale 2023
SCPI prépondérance
Bureaux :*

4,10 %

*Moyenne nationale
2023 SCPI Immobilier
d'entreprise :*

4,52 %

Variation du prix
acqureur
moyen 2023 :

-2,36 %

*Moyenne nationale 2023
SCPI prépondérance
Bureaux :*

-7,1 %

*Moyenne nationale
2023 SCPI Immobilier
d'entreprise :*

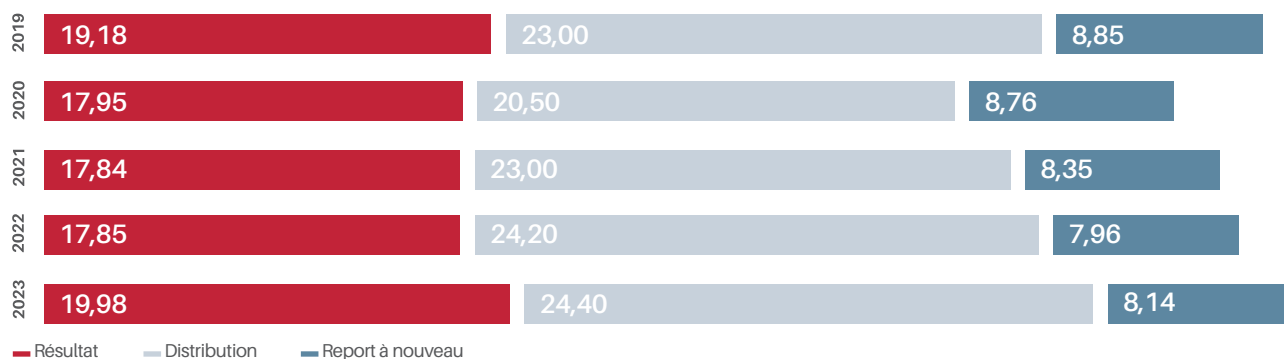
-4,9 %



Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2023/2022
Valeur comptable	723 716 834	380,29	-1,76 %
Valeur vénale/expertise	951 957 792	500,23	-9,80 %
Valeur de réalisation	890 829 466	468,10	-16,15 %
Valeur de reconstitution	1 037 436 879	545,14	-15,71 %

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



LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La politique d'investissement

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

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

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

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

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

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

FRUCTIPIERRE bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR le 24 juillet 2023. Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

La SCPI relève de l'article 8 du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), c'est-à-dire qu'elle promeut des critères ESG (Environnementaux, Sociaux

et de Gouvernance) dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais elle n'a pas pour objectif un investissement durable. Elle pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union européenne.

Elle s'inscrit dans une démarche « Best in progress » visant à améliorer le patrimoine d'un point de vue environnemental, social et de gouvernance (ESG).

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW et mise à jour annuellement.

Les informations relatives à la démarche d'investissement et à la stratégie de gestion ESG figurent au point « INTRODUCTION /3 /a. Politique d'investissement immobilier » de la Note d'information de FRUCTIPIERRE consultable sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

Par ailleurs, 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, sociales et de gouvernance 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).

AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier. AEW est membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre fondateur et président de l'association CircoLab® engagée pour l'économie circulaire dans l'immobilier et la construction, et assure également la présidence de la Commission ISR de l'ASPIM.

Scores ESG

- Score ESG au 31/12/2023 : **37,4/100**

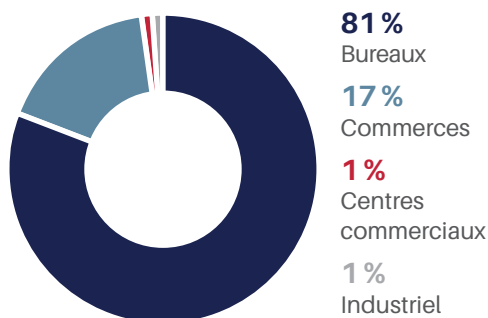
Investissements durables : 58,6 % des investissements

- Actifs équipés d'équipements hydro-économiques : **58,6 %** de la totalité des investissements.

Répartition du patrimoine

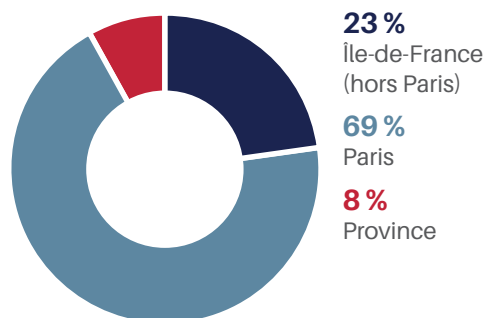
Le patrimoine de FRUCTIPIERRE se compose au 31 décembre 2023 de 59 immeubles pour une superficie de 149 547 m², localisés en valeur vénale à 69 % à Paris, à 23 % en région parisienne et à 8 % en province.

(en % de la valeur vénale)



Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 81 %, de murs de commerces à hauteur de 18 % 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 %).



Évolution du patrimoine

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

Exercices	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12 (en M€)
2019	51,40	78,00	-40,89
2020	-	19,24	-69,65
2021	44,52	3,36	-29,62
2022	14,00	-	-16,43
2023		52,69	-81,73
Total	109,92	153,29	-

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 essentiellement des actifs non stratégiques du fait notamment de leur localisation, de leur taille unitaire faible ou nécessitant d'importants travaux sans potentiel de loyers supplémentaires.

Cette politique de repositionnement du patrimoine, visant à améliorer la récurrence du résultat, doit néanmoins être pragmatique et s'adapter au marché.

Dans un contexte de ralentissement des transactions immobilières et de baisse des prix, AEW a préféré limiter les ventes d'immeubles et attendre une période plus favorable pour réaliser des cessions.

Ainsi, même si des contacts d'opportunité ont été maintenus, aucune cession n'a été réalisée en 2023.

Au 31 décembre 2023, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de -1 040 305 €.

Les investissements

Au 1^{er} janvier 2023, FRUCTIPIERRE présentait un surinvestissement de 16 433 640 €.

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

Les prospections engagées, en liaison avec le recours éventuel aux facultés d'emprunt autorisées par l'Assemblée Générale, ont abouti à la réalisation d'une acquisition qualitative pour un montant proche de 53 M€.

Paris 16^e : centre commercial « Passy Plaza » 53, rue de Passy



Le 15 mai 2023, FRUCTIPIERRE a étoffé sa diversification patrimoniale en acquérant, conjointement et en indivision avec deux autres SCPI à prépondérance bureaux gérées par AEW, le centre commercial « Passy Plaza » au cœur du 16^e arrondissement parisien pour un montant total de 129 M€, soit une quote-part de 52,7 M€ (41,1 %) pour FRUCTIPIERRE et un taux de rendement initial de 4,57 %.

Cet actif développe une surface totale de 13 000 m² répartis sur 4 étages, comprenant 2 niveaux de commerces et 2 niveaux de parkings.

Il est idéalement situé, à proximité de stations de métro et de RER, dans un quartier dynamique de Paris qui dispose d'une offre commerciale importante et où le taux de vacance est actuellement inférieur à 1 % pour les actifs commerciaux.

Il a été rénové en 2018 pour améliorer sa performance énergétique et moderniser son design.

Parmi les 25 locataires présents, issus de « secteurs essentiels » (alimentaire, équipement de la maison, loisirs, santé) qui procurent une offre diversifiée, on retrouve des enseignes internationales renommées telles qu'Uniqlo ou encore Zara Home, qui rendent ce centre commercial encore plus attractif.

À l'acquisition, la notation ESG de l'actif est de 41/100. Il a fait l'objet d'un audit énergétique et d'un audit environnemental. Un plan d'action énergétique a été défini, visant à réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économie d'énergie étant intégrées au plan de travaux seront réalisées progressivement.

Cette opération permet à FRUCTIPIERRE de renforcer sa présence dans la capitale, avec une part de son patrimoine parisien qui passe de 66 % fin 2022 à 69 % fin 2023 (65 % fin 2021), et d'étoffer sa diversification patrimoniale avec une part des murs de commerces qui passe de 13 % fin 2022 à 18 % fin 2023.

L'emploi des fonds

En euros	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	738 127 905	-	738 127 905
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	8 849 932	-9 890 237	-1 040 305
- Commissions de souscription	-46 815 282	-	-46 815 282
- Achat d'immeubles	-809 028 542	-51 973 255	-861 001 797
- Titres de participations contrôlées	-29 274 222	-	-29 274 222
+ Vente d'immeubles	100 321 444	-	100 321 444
- Frais d'acquisition	-37 120 182	-3 437 077	-40 557 260
- Divers ⁽¹⁾	58 505 307	-	58 505 307
= Sommes restant à investir	-16 433 640	-65 300 569	-81 734 209

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

Compte tenu de l'investissement précité, en fin d'exercice FRUCTIPIERRE est en situation de surinvestissement pour 81 734 209 €.

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

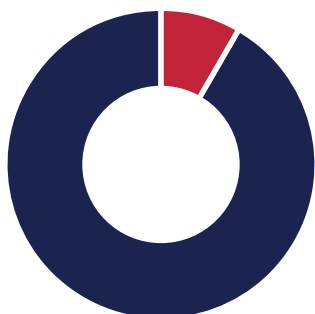
C'est un crédit renouvelable d'un montant de 85 M€ avec une date d'échéance finale au 15 décembre 2026.

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 2023, le montant tiré sur le crédit est de 82 M€, contre 20 M€ à la clôture de l'exercice 2022 (35 M€ en 2021).

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 519 789 €. Le montant de la commission de non-utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 458 391 €.

Dettes et autres engagements



8,43%
Emprunts bancaires

91,57%
Valeur de réalisation

Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division :

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

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

Il s'établit à 8,43 % à la clôture de l'exercice. Il n'y a pas d'emprunt bancaire indirect pris en considération par transparence dans les SCI dans lesquelles FRUCTIPIERRE détient une participation.



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.

Le centre commercial Passy Plaza (Paris) détenu en direct a été valorisé selon la méthode de Comparaison directe, exposée dans l'annexe aux comptes annuels.

Tous les autres actifs immobiliers de la SCPI détenus en direct ont été valorisés selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe, 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. Tous les actifs immobiliers détenus par les sociétés contrôlées ont été valorisés selon les méthodes Capitali-

sation des revenus/Comparaison directe, exposées dans l'annexe aux comptes annuels ;

- 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).

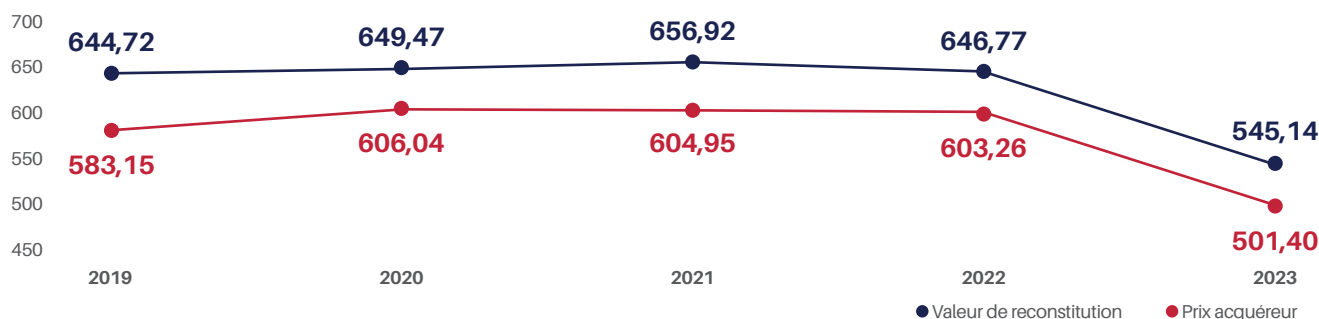
Coût historique des terrains et des constructions locatives	760 680 353
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	29 274 222
Valeur comptable nette	789 954 575
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	951 957 792

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	760 680 353	-	-
Provisions pour gros entretien	-1 002 131	-	-
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	29 274 222	-	-
Autres éléments d'actifs	-65 235 610	-66 131 346	-66 131 346
Valeur des immeubles (expertises) hors droits	-	951 957 792	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus	-	-	1 020 456 581
Valorisation du CAP	-	5 003 021	5 003 021
Commission de souscription théorique	-	-	78 108 623
Total global	723 716 834	890 829 466	1 037 436 879
Nombre de parts	1 903 057	1 903 057	1 903 057
Total en euros ramené à une part	380,29	468,10	545,14

Le dernier prix d'exécution de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (460,00 €) est inférieur de 2 % à la valeur de réalisation qui s'établit à 468,10 € par part.

Le dernier prix acquéreur de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (501,40 €) est inférieur de 8 % à la valeur de reconstitution qui s'établit à 545,14 € par part.

Évolution de la valeur de reconstitution et du prix acquéreur par part (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 2023

	Prix de revient au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2023 en euros	Écart expertise/prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2023 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2022 en euros	Variation hors droits 2023/2022 en %	Estimation hors droits au 31/12/2023 périmètre constant en euros	Estimation hors droits au 31/12/2022 périmètre constant en euros	Variation hors droits 2023/2022 périmètre constant en %
Bureaux	644 823 581	806 548 000	25,08	864 790 120	944 986 000	-14,65	806 548 000	944 986 000	-14,65
Commerces	115 856 772	119 439 000	3,09	128 397 130	80 655 000	48,09	71 170 000	80 655 000	-11,76
Total actifs immobiliers détenus en direct	760 680 353	925 987 000	21,73	993 187 250	1 025 641 000	-9,72	877 718 000	1 025 641 000	-14,42
Bureaux	2 203 858	2 028 401	-7,96	2 129 821	2 178 246	-6,88	2 028 401	2 178 246	-6,88
Commerces	27 070 364	23 942 391	-11,55	25 139 510	27 623 922	-13,33	23 942 391	27 623 922	-13,33
Total immobilisations financières contrôlées	29 274 222	25 970 792	-11,28	27 269 331	29 802 169	-12,86	25 970 792	29 802 169	-12,86
Totaux	789 954 575	951 957 792	20,5	1 020 456 581	1 055 443 169	-9,8	903 688 792	1 055 443 169	-14,4

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

Au 31 décembre 2023, 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 des 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 %	100 %	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	3, rue de la Bourse 75002 Paris	129, rue de Sèvres 75006 Paris	70/72, rue du Fbg Poissonnière 75010 Paris	19, chaussée de la Muette 75016 Paris	
Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Commerces	Commerces	
Surface en m ²	187	550	100	1004	1 841
Coûts d'acquisition	2 203 858	4 213 475	1 356 725	21 500 164	29 274 222
Dettes levées (100 %)	0	0	0	0	0
Valeurs estimées du patrimoine (100 %)	1 950 000	4 050 000	1 050 000	18 500 000	25 550 000
Actif net réévalué	2 028 401	4 103 926	1 039 541	18 798 923	25 970 792

Compte tenu de l'acquisition de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement, à 951,96 M€, enregistre une contraction de 10 % (-103 M€), à comparer à une hausse des valeurs bilantielles de 7 % (+52 M€).

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) des actifs détenus **directement**, à 926 M€, enregistre globalement une baisse à périmètre constant de 14 %, les actifs à dominante bureaux se contractant de 15 % et les commerces de 12 %.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu **indirectement** (parts des Sociétés Civiles Immobilières) s'élève à 26 M€. À périmètre constant, il diminue de 13 % sur l'exercice 2023.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 952 M€, en diminution de 14 % à périmètre constant.

Néanmoins, au 31 décembre 2023, les valeurs d'expertise hors droits de l'ensemble des immobilisations locatives demeurent supérieures de 21 % à leur prix de revient.

Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 1 actif représente 7 % de la valeur globale du patrimoine. Il est divisé et loué à plusieurs locataires ;
- 2 actifs représentent chacun 5 % de la valeur globale du patrimoine, dont le centre commercial Passy Plaza qui regroupe 25 locataires ;
- 2 actifs représentent chacun 4 % de la valeur globale du patrimoine ;
- 54 actifs représentent 69 % de la valeur vénale.



- 69 %** Autres immeubles
- 7 %** 10, rue du Faubourg Montmartre Paris 9^e
- 5 %** Centre commercial Passy Plaza 53, rue de Passy - Paris 16^e
- 5 %** 174/178, rue de Charonne Paris 11^e
- 4 %** 103, boulevard Haussmann Paris 8^e
- 4 %** 125, rue de Saussure Paris 17^e



La gestion immobilière

L'activité locative est restée très active avec près de 8 300 m² (5 % de la surface) qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Dans un environnement plus que jamais sensible aux déséquilibres économiques, géopolitiques et sociaux, le taux d'occupation financier se maintient proche de 90 % en fin d'année.

Les gérants d'AEW mènent de multiples actions de gestion d'actifs pour faire face à ces impacts et conservent une attitude pragmatique à l'égard des locataires, notamment en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 47 373 924 €, contre 43 432 717 € l'exercice précédent, en progression de +3,9 M€ (+9 %).

Les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont progressé de 9 % (+3,6 M€), impulsés notamment par le centre commercial « Passy Plaza ». Les dividendes des SCI détenues ont quant à eux progressé de 304 k€ (+33 %).

Division des risques locatifs

Répartition des risques locatifs

(en pourcentage du montant HT des loyers facturés)

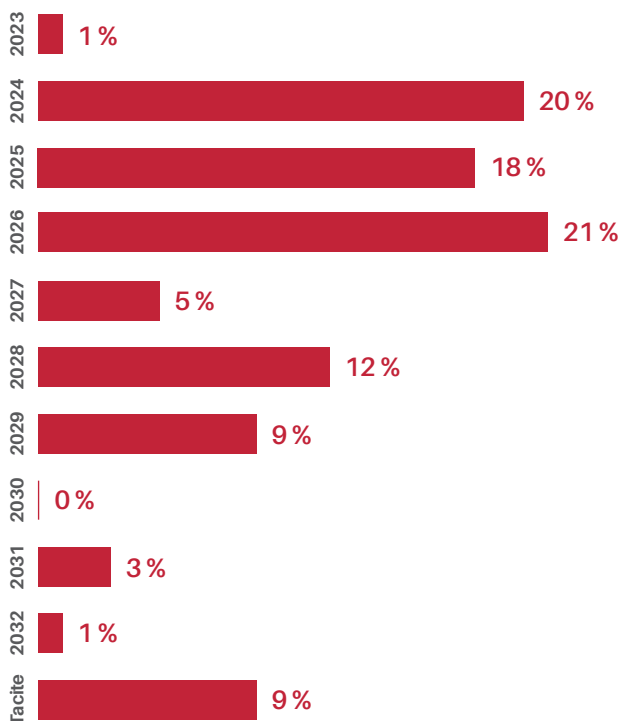


Au 31 décembre 2023, FRUCTIPIERRE compte 242 baux (224 en 2022 et 231 en 2021).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 215 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 28 % des loyers. Le principal locataire représente 5 % des loyers répartis sur 6 baux.

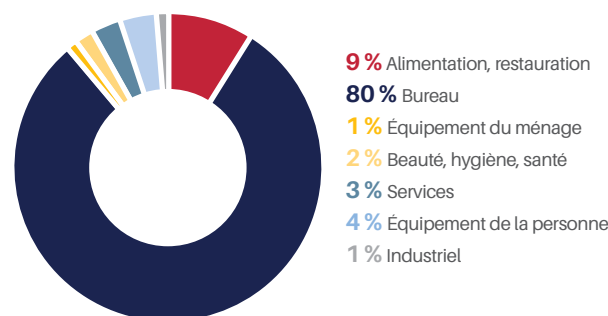
Pourcentage des loyers aux prochaines échéances



Au 31 décembre 2023 :

- 10 % des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction ;
- près de 60 % des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2024 et 2026 ;
- un peu plus d'un quart des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2027 et 2029.

Répartition des loyers en fonction de l'activité principale



Près de 90 % des loyers sont issus de bureaux et du secteur alimentaire.

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 89,93 % pour le quatrième trimestre 2023, en contraction par rapport au quatrième trimestre 2022 (91,36 %).

En moyenne annuelle, il s'établit à 91,61 % sur l'exercice 2023 (92,07 % en 2022).

Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, est relativement stable sur l'exercice, à 87,76 % contre 87,69 % en début d'année (87,45 % fin 2021).

Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 88,59 % (86,70 % en 2022).

Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2023, calculés mi-janvier 2024, s'établissent respectivement à 101,2 % et 89,80 %.

Décomposition des taux d'occupation financiers

1^{er} trimestre 2023

78,93 %

Locaux occupés

11,26 %

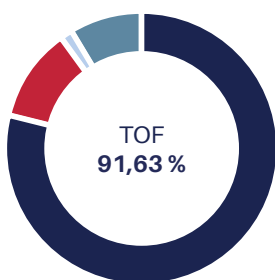
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

1,43 %

Vacants en travaux ou sous promesse de vente

8,37 %

Vacance



3^e trimestre 2023

86,23 %

Locaux occupés

5,15 %

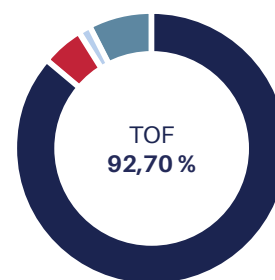
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

1,32 %

Vacants en travaux ou sous promesse de vente

7,30 %

Vacance



2^e trimestre 2023

85,72 %

Locaux occupés

5,84 %

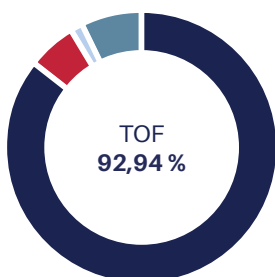
Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

1,38 %

Vacants en travaux ou sous promesse de vente

7,06 %

Vacance



4^e trimestre 2023

83,73 %

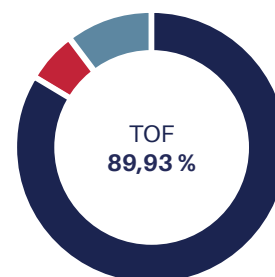
Locaux occupés

6,20 %

Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire

10,07 %

Vacance



Décomposition du TOF de l'année 2023

83,58 %

Locaux occupés

8,39 %

Vacance

0,79 %

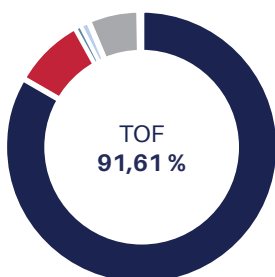
Locaux mis à disposition d'un futur locataire

1,02 %

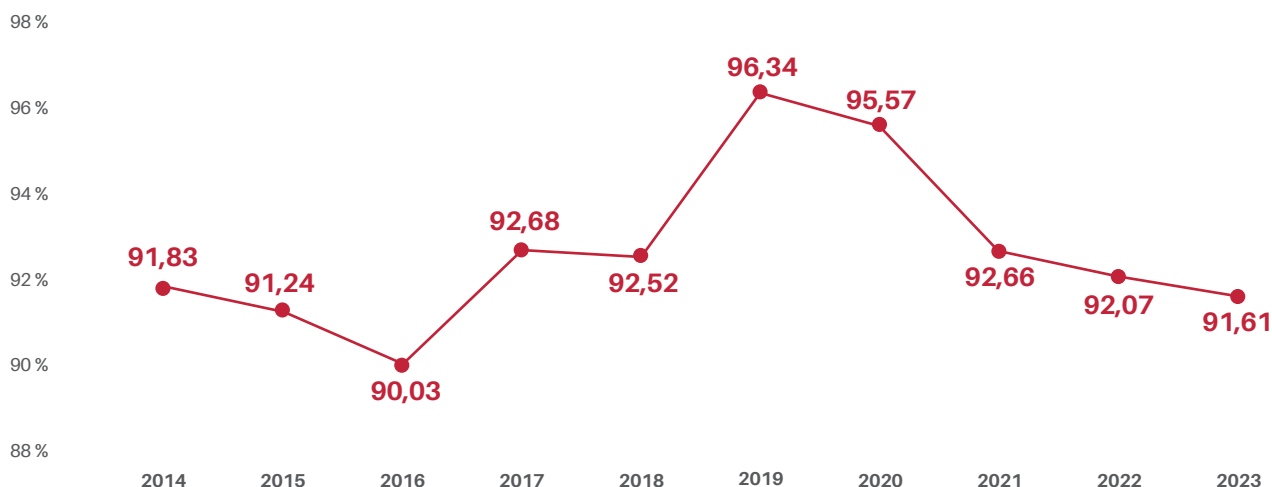
Vacants en travaux

6,23 %

Locaux occupés sous franchise



Évolution des taux d'occupation financiers* moyens annuels



* De 2014 à 2016 : taux d'occupation moyen de l'année calculé selon la méthodologie ASPIM 2021.
À partir de 2017 : taux d'occupation moyen de l'année recalculé selon la méthodologie ASPIM 2021.

Locations et libérations

Durant l'exercice, l'investissement réalisé a fait passer la surface totale gérée à 149 547 m², contre 145 917 m² à la fin de l'exercice 2022 (+2,1 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a diminué de 3,5 %.

L'activité locative de l'année 2023 fait ressortir un solde positif de 121 m² entre les libérations (6 116 m²) et les relocations (6 236 m²).

Ce sont 8 249 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 6 326 m² de relocations (nouveaux baux) et 2 012 m² de renouvellements de baux.

Sur l'exercice, 17 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 6 116 m² pour un total de loyers de 2,2 M€.

Les libérations sont concentrées en loyers pour 68 % sur 4 immeubles de bureaux à Levallois-Perret, Neuilly-sur-Seine, Issy-les-Moulineaux et à Paris.

Parallèlement, 12 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 6 236 m² pour un total de loyers en année pleine de 2,1 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers pour 72 % sur 3 immeubles de bureaux à Montreuil, Levallois-Perret et Paris.

Par ailleurs, 2 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 2 012 m² pour un total de loyers en année pleine de 0,59 M€. Les renouvellements sont concentrés en loyers à 79 % sur un immeuble de bureaux à Issy-les-Moulineaux.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2023 s'établissent à 18 297 m², quasiment stables par rapport à l'année précédente (18 315 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 5,7 M€, contre 6,7 M€ en 2022 et 6,3 M€ en 2021.

Ces surfaces sont concentrées sur dix lignes (Paris 17^e, Puteaux-La Défense, Ivry-sur-Seine, Paris 8^e, Saint-Denis, Neuilly-sur-Seine, Voisins-le-Bretonneux, Issy-les-Moulineaux, Lille et Paris 6^e) qui représentent 83 % de la vacance.

Travaux

Au cours de l'année 2023, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 1,3 M€.

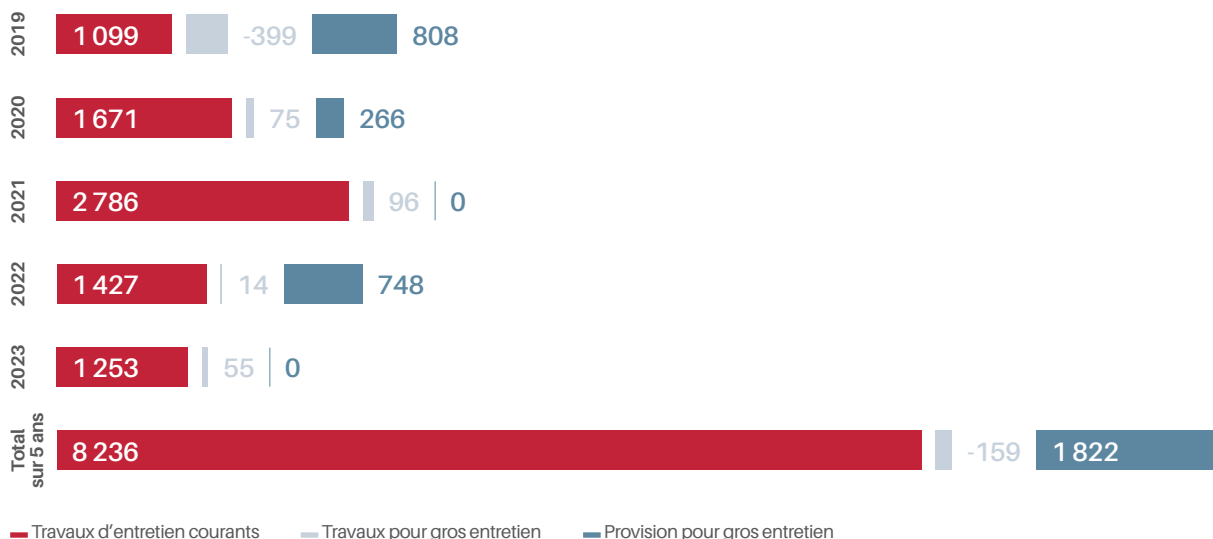
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 1 252 951 € en 2023 (1 427 391 € en 2022). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 1 647 k€.

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 431 k€. La provision représente ainsi au 31 décembre 2023 un montant total de 1 002 131 €, destiné à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2023, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 55 000 €. Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 4 derniers exercices à 60 k€.

Travaux et provisions pour gros entretien (en k€)



Par ailleurs, certains travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Au cours de l'exercice 2023, des travaux ont été immobilisés pour un montant de 2,8 M€.

Les principaux travaux immobilisés concernent :

- Issy-les-Moulineaux : travaux de remplacement de la climatisation pour 609 k€ ;
- Paris - 25/27, avenue de Villiers : travaux de restructuration pour 512 k€ ;
- Paris - 103, boulevard Haussmann : remplacement des fenêtres pour 280 k€ ;
- Paris - 43/45, avenue de Clichy : réfection de la toiture pour 271 k€.

Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 1 889 837 €.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 1 125 487 €, le solde net de l'exercice 2023 est une charge de 764 350 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2023 s'élève à 3 607 988 €. 9 locataires représentent 47 % des provisions constituées.

Le taux d'incidence contentieuse, qui mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers, s'établit à 1,66 % des loyers facturés (0,38 % au 31 décembre 2022 et -6,10 % au 31 décembre 2021).

Les principaux contentieux, qui concernent 5 locataires, représentent 1,68 M€.





LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de FRUCTIPIERRE est en nette augmentation de 4,7 M€ (+14 %) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 38 022 257 €. Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) sont en progression de 3,9 M€ par rapport à 2022 et de 5,8 M€ par rapport à 2021.

Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2023, le montant distribué de l'année s'élève à 24,40 € par part, à son plus haut niveau depuis 2013. Il intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 4,60 € sur la réserve de plus-values. Le report à nouveau (réserves) est à 8,14 € par part et représente, en fin d'exercice, près de 5 mois de distribution courante. Le taux de distribution 2023 s'établit à 4,03 %.

Le résultat de l'année s'élève à 38 022 257 €, en très nette augmentation de 4,7 M€ (+14 %) par rapport à l'exercice précédent et de 5,7 M€ (+18 %) par rapport à 2021.

Les dividendes des participations contrôlées ont augmenté d'un tiers (+304 k€). Les loyers sur les immeubles détenus en direct sont également en hausse de 3,6 M€, (+9 %), notamment compte tenu du nouvel investissement productif de loyers durant l'exercice.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) s'élèvent ainsi sur l'exercice à 47,37 M€, en progression de 3,9 M€ par rapport à 2022 et de 5,8 M€ par rapport à 2021.

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 4,95 € pour chacun des trimestres de l'exercice (contre 4,50 € pour les trimestres 2022).

Par ailleurs, un prélèvement prévu de 4,60 € sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant du deuxième trimestre.

Au total, le montant distribué en 2023, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 19,80 € par part (18,00 € en 2022) ;
- et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 4,60 € (18,9 % du montant distribué) ;

soit un montant total distribué de 24,40 € par part.

Il est en augmentation de +0,8 % par rapport à 2022, +5 % par rapport à 2021, +19 % par rapport à 2020, et à son plus haut niveau depuis 2013.

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

Le revenu courant distribué (19,80 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 19,98 €.

Le report à nouveau (réserves) a donc été conforté pour un montant de 0,18 € par part, soit pour un total de 341 728 € sur l'exercice.

Ainsi, au 31 décembre 2023, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 15 496 468 €, soit 8,14 € par part.

Il représente à cette date une réserve de près de 5 mois de distribution courante (5,5 mois à la fin de l'année 2022) 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, s'établit à 591,52 €, en diminution de 2,4 % 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 2023 de FRUCTIPIERRE augmente à 4,03 % (4 % en 2022), du fait de la hausse du montant distribué.

À l'échelon national, le taux de distribution calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance bureaux s'établit à 4,10 %.

Composition du taux de distribution

Taux de distribution 4,03 %



L'évolution du prix de la part

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Dividende avant prélèvements et autres fiscalités ⁽²⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽³⁾	Taux de distribution en % ⁽⁴⁾	Report à nouveau cumulé par part
2019	544,00	23,00	23,00	541,11	4,23 %	8,85
2020	583,15	20,50	20,50	610,77	3,79 %	8,76
2021	606,04	23,00	23,29	605,09	3,81 %	8,35
2022	604,95	24,20	24,20	605,82	4,00 %	7,96
2023	603,64	24,40	24,40	591,52	4,03 %	8,14

(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 et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé.

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

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



LE MARCHÉ DES PARTS

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 31/12/2019	Société fermée	1 786 665	384 132 975	697 479 163
Au 31/12/2020	Société ouverte ⁽¹⁾	1 795 866	386 111 190	703 054 969
Au 31/12/2021	Société ouverte ⁽¹⁾	1 848 538	397 435 670	734 974 201
Au 31/12/2022	Société fermée ⁽²⁾	1 903 057	409 157 255	768 012 715
Au 31/12/2023	Société fermée	1 903 057	409 157 255	768 012 715

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

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

L'évolution du capital

● **Date de création** : 7 avril 1987

● **Capital initial** : 152 449 €

● **Nominal de la part** : 215 €

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 ⁽¹⁾
2019	384 132 975	6 239 680	1 786 665	12 026	469 786	583,15
2020	386 111 190	5 575 806	1 795 866	12 124	419 802	606,04
2021	397 435 670	31 919 232	1 848 538	12 875	2 379 337	604,95
2022	409 157 255	33 038 514	1 903 057	13 604	2 511 332	603,64
2023	409 157 255	0	1 903 057	13 821	0	501,40

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

Au 31 décembre 2023, le nombre total de parts émises est de 1 903 057, pour un capital social de 409 157 255 € (plafond statutaire fixé à 500 000 000 €) et des capitaux collectés de 768 012 715 €.

Le capital est réparti entre 13 821 associés et est détenu à hauteur de 47 % par des personnes physiques et de 53 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 40 %.

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

Les Assemblées Générales du 26 juin 2023 et du 8 novembre 2023 ont décidé l'adoption de la variabilité du capital, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la note d'information modifiée, avec une date limite d'effet au 1^{er} janvier 2026, au mieux des intérêts de la SCPI et après consultation préalable du Conseil de surveillance.

L'activité du marché secondaire

Le volume de parts échangées sur le marché secondaire organisé géré par la Société de gestion est en augmentation de 2,2 % par rapport à 2022, du fait l'objet d'un fort rebond des ordres de vente. Toutefois, compte tenu d'un fort déséquilibre entre ordres de vente et ordres d'achat, le dernier prix d'exécution de l'année s'est fixé 460 €, soit un prix acquéreur de 501,40 €, en baisse de 17 % par rapport à celui de décembre 2022.

Le prix acquéreur moyen du marché secondaire de l'exercice diminue quant à lui de 2,4 % par rapport à 2022 en s'établissant à 591,52 €.

Sur l'ensemble de l'année 2023, le volume des parts échangées sur le marché secondaire organisé de FRUCTIPIERRE est en augmentation par rapport à celui observé en 2022, passant de 30 031 à 30 684 (+2,2 %). Les montants échangés sont a contrario en très légère baisse de 0,2 %, de 18 183 411 € à 18 150 144 €, le prix moyen des transactions (591,52 €) ayant diminué de 2,4 % sur la période.

La hausse du nombre de parts échangées provient essentiellement d'un fort rebond de l'offre. Si le nombre de parts à l'achat a diminué de 6 % entre 2022 et 2023 (de 32 684 parts à 30 833), l'offre de parts à la vente a été multipliée par 4 entre les mêmes périodes (de 73 397 à 323 977).

Le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 10,5 sur l'année (1 part à l'achat pour 10,5 à la vente) et présente un fort déséquilibre.

De fait, lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 460,00 € (prix acquéreur de 501,40 €), en baisse de 17 % par rapport à décembre 2022.

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

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

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

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 2 % avec la valeur de réalisation 2023 (468,10 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 8 % par rapport à la valeur de reconstitution 2023 (545,14 € par part).

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 32 394, soit 1,70 % des parts (0,58 % fin 2022).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le marché secondaire organisé présente un taux de rotation de 1,61 %.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, 20 parts ont été échangées (1 transaction) pour un montant total hors droits de 2 000 €.

L'évolution des conditions de cessions

En euros	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens ⁽¹⁾	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions (en € HT)
2019	72 816	4,10 %	60	552 549
2020	17 580	0,98 %	4 650	376 956
2021	34 665	1,93 %	2 854	707 695
2022	32 760	1,77 %	10 953	593 802
2023	30 704	1,61 %	32 394	48 080

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

02 - COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en €)

État du patrimoine	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023	Valeurs bilantielles 31/12/2022	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2022
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	741 808 639	925 987 000	692 697 620	1 025 641 000
Immobilisations en cours	18 871 714	0	16 009 478	0
Provisions liées aux placements immobiliers				
Gros entretien	-1 002 131	-	-1 433 001	-
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	29 274 222	25 970 792	29 274 222	29 802 169
Total I : Placements immobiliers	788 952 445	951 957 792	736 548 320	1 055 443 169
Immobilisations financières	0	0	0	0
Total II : Immobilisations financières	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	3 114	3 114	3 114	3 114
Créances				
Locataires et comptes rattachés	16 172 334	16 172 334	11 545 678	11 545 678
Autres créances	45 561 802	45 561 802	45 052 008	45 052 008
Provisions pour dépréciation des créances	-3 607 988	-3 607 988	-2 843 638	-2 843 638
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	26 353 844	26 367 904	27 025 798	27 025 798
Autres disponibilités	5 521 385	5 521 385	8 872 470	8 872 470
Total III	90 004 491	90 018 551	89 655 430	89 655 430
Passifs d'exploitation				
Provisions générales pour risques et charges	-52 355	-52 355	0	0
Dettes				
Dettes financières	-94 274 806	-94 274 806	-30 268 609	-30 268 609
Dettes d'exploitation	-36 339 665	-36 339 665	-34 418 583	-34 418 583
Dettes diverses	-25 517 044	-25 517 044	-25 873 881	-25 873 881
Total IV	-156 183 869	-156 183 869	-90 561 072	-90 561 072
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	33 971	33 971	41 384	41 384
Produits constatés d'avance	0	0	-207 303	-207 303
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	909 796	5 003 021	1 225 662	8 021 708
Total V	943 767	5 036 992	1 059 742	7 855 789
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	723 716 834	-	736 702 420	-
Valeur estimée du patrimoine ⁽²⁾	-	890 829 466	-	1 062 393 315

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

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

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2023 (en €)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2022	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture 2023
Capital				
Capital souscrit	409 157 255	-	0	409 157 255
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	358 855 460	-	0	358 855 460
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-85 483 955	-	-3 437 078	-88 921 033
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
	8 849 932	-	-9 890 237	-1 040 305
Réserves				
	30 168 990		0	30 168 990
Report à nouveau				
	15 442 920	-288 180	0	15 154 740
Résultat de l'exercice				
	33 352 204	-33 352 204	38 022 257	38 022 257
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾				
	-33 640 385	33 640 385	-37 680 529	-37 680 529
Total général	736 702 420	0	-12 985 586	723 716 834

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2024.



Le compte de résultat au 31 décembre 2023 (en €)

Compte de résultat	Exercice 2023 31/12/2023	Exercice 2022 31/12/2022
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	46 144 726	42 507 618
Charges facturées	12 376 409	12 955 110
Produit des participations contrôlées	1 229 198	925 099
Produits annexes	190 067	80 349
Reprises de provisions pour gros entretien	430 870	184 060
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 125 487	894 455
Total I : Produits immobiliers	61 496 756	57 546 690
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-12 376 409	-12 955 110
Travaux de gros entretien	-55 000	-14 164
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-1 252 951	-1 427 391
Dotations aux provisions pour gros entretien	0	-748 006
Autres charges immobilières	-3 511 429	-3 014 437
Dépréciation des créances douteuses	-1 889 837	-885 718
Total II : Charges immobilières	-19 085 626	-19 044 826
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	42 411 131	38 501 865
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	0	204 695
Transferts de charges d'exploitation	3 437 078	2 867 728
Total I : Produits d'exploitation	3 437 078	3 072 423
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-4 385 856	-6 507 528
Charges d'exploitation de la société	-3 903 974	-699 447
Diverses charges d'exploitation	-49 347	-137 504
Dotations aux provisions d'exploitation	-52 355	0
Total II : Charges d'exploitation	-8 391 532	-7 344 479
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-4 954 454	-4 272 055
Produits financiers		
Autres produits financiers	1 548 748	30 594
Total I : Produits financiers	1 548 748	30 594
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-667 301	-908 199
Autres charges financières	-315 867	0
Total II : Charges financières	-983 168	-908 199
Résultat financier C = (I-II)	565 581	-877 605
Produits exceptionnels	0	0
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Total II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	38 022 257	33 352 204

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

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

Faits significatifs

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

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

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

Au cours de l'exercice 2023, un ensemble immobilier divisé en volumes et dénommé Passy Plaza, situé à Paris 16^e - 53, rue de Passy, 11 à 23, rue Jean Bologne, 18 à 22, rue de l'Annonciation, a été acquis en indivision le 15 mai 2023.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 juin 2023 a introduit une clause de variabilité du capital limité à 750 000 000 € à compter du 1^{er} janvier 2024. Cette clause de variabilité a finalement été prorogée au 1^{er} janvier 2026 par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 novembre 2023.

Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles

a) La valeur vénale des immeubles locatifs

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

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

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

- méthode dite « par comparaison » : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface

(ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués ;

- méthode dite « par le revenu » : elle est réalisée par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

b) La valeur vénale des participations détenues

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

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

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

c) La valeur estimée des autres actifs et passifs

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

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

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

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

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

e) Modalités d'évaluation de la provision pour créances douteuses

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

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

Informations diverses

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Placements immobiliers

Immobilisations locatives

Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit dans les comptes de la Société :

- à sa valeur d'apport à FRUCTIPIERRE, dans le cadre des fusions historiquement réalisées. Ces valeurs d'apport, correspondant aux valeurs d'expertise, sont augmentées des travaux réalisés ayant le caractère d'immobilisations ;
- à son coût d'acquisition, frais accessoires inclus. La SCPI intègre dans le coût d'acquisition de son patrimoine, uniquement les frais et autres commissions versées. Les droits de mutation et les frais d'actes sont comptabilisés en charges et imputés sur la prime d'émission. Il ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

Agencements et installations

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

Immobilisations en cours

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

Titres financiers contrôlés

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

Immobilisations financières

Avances en compte courant et créances rattachées aux titres financiers contrôlés

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

Actifs d'exploitation

Immobilisations financières autres que les titres de participations

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

Créances

Les créances comprennent :

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

Valeurs de placement et disponibilités

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

Passifs d'exploitation

Provisions générales pour risques et charges

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

Elles sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

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

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

Dettes financières

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

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

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

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

Dettes d'exploitation

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

Dettes diverses

Figurent dans ce poste les charges à payer et provisions à verser aux syndicats ainsi que le dividende du 4^e trimestre 2023 versé début 2024.

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

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

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

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

À la clôture de l'exercice, les prélèvements sur la prime d'émission et de fusion se montent à 88 921 k€.

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

Plus et moins-values sur cessions d'immeubles locatifs et de participations

Conformément au plan comptable des SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cessions d'immeubles locatifs et/ou de participations sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux propres).

Remplacement des immobilisations

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

Le calcul réalisé pour sortir le coût du composant remplacé est le suivant :

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

- VI= valeur investissement
- VB= valeur brute (hors immobilisations en cours)
- VE= valeur expertise

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

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

Produits d'exploitation

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

Produits financiers

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

Charges immobilières

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

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

Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées :

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

Rémunération de la Société de gestion

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

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 17 327,88 € sur l'exercice.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2023 (en €)

Rubriques	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Constructions	671 257 604	49 386 287	6 297	720 637 594
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	21 440 016	2 603 475	2 872 446	21 171 046
Immobilisations en cours	16 009 478	7 130 998	4 268 762	18 871 714
Total	708 707 098	59 120 760	7 147 505	760 680 353

Actifs immobilisés au 31 décembre 2023 (en €)

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Immobilisations financières	3 114	-	-	3 114
Dépôts et cautionnements versés	3 114	0	0	3 114
Total	3 114	0	0	3 114

Ventilation des immeubles en cours 2023 (en €)

Ventilation par nature (valeur brute)	Début d'exercice 2023	Acquisitions	Cessions	Fin de l'exercice 2023
Immobilisations en cours de construction	16 009 478	7 130 998	4 268 762	18 871 714
Total	16 009 478	7 130 998	4 268 762	18 871 714

Immobilisations financières contrôlées - clôture au 31 décembre 2023 (en €)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	14 445 310	25 549 980	14 853 495	29 049 977
Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation)	14 828 912	420 812	14 420 727	752 192
Total général	29 274 222	25 970 792	29 274 222	29 802 169

	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
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	2 028 401	4 103 926	1 039 541	18 798 923

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2023

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

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages en cours ou à venir.

Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾
Paris	75002	12, rue de la Bourse	P
Paris	75003	69, rue Beaubourg	P
Paris	75003	82, rue Beaubourg	P
Paris	75006	4, boulevard Saint-Michel	P
Paris	75008	64/64 bis, rue La Boétie	P
Paris	75008	Rue La Boétie	P
Paris	75008	Rue La Boétie	P
Paris	75008	103, boulevard Haussmann	P
Paris	75008	69, rue de Monceau	P
Paris	75008	9, avenue de Friedland	P
Paris	75008	6, avenue Marceau	P
Paris	75009	10, rue du Faubourg Montmartre	P
Paris	75009	16, rue de Budapest	P
Paris	75010	30/32, rue de Paradis	P
Paris	75011	174, rue de Charonne	P
Paris	75011	64, avenue Parmentier	P
Paris	75013	6/8, rue Eugène Oudiné	P
Paris	75013	104, boulevard Auguste Blanqui	P
Paris	75015	30, rue Cambronne	P
Paris	75016	152, avenue de Malakoff	P
Paris	75017	125, rue de Saussure	P
Paris	75017	43/45, avenue de Clichy	P
Paris	75017	25/27, avenue de Villiers	P
Voisins-le-Bretonneux	78960	2, rue René Caudron	IDF
Massy	91300	1, rue Victor Basch	IDF
Issy-les-Moulineaux	92130	1, rue Jacques-Henri Lartigue	IDF
Neuilly-sur-Seine	92200	58, avenue Charles de Gaulle	IDF
Neuilly-sur-Seine	92200	2/4, rue Victor Noir	IDF
Neuilly-sur-Seine	92200	48, rue Jacques Dulud	IDF
Levallois-Perret	92300	3/5, rue Vatimesnil	IDF
Levallois-Perret	92300	100, rue de villiers	IDF
Levallois-Perret	92300	68, rue de Villiers	IDF
Courbevoie	92400	60/62, boulevard de la Mission Marchand	IDF
Puteaux	92800	Tour Franklin 19 ^e - 100/101, terrasse Boieldieu	IDF
Puteaux	92800	Tour Franklin 19 ^e - 100/101, terrasse Boieldieu	IDF
Puteaux	92800	Tour Franklin 31 ^e - 100/101, terrasse Boieldieu	IDF
Puteaux	92800	20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8	IDF
Montreuil	93100	40, rue Armand Carrel - 14, rue Elsa Triolet	IDF
Saint-Denis	93200	5, rue Francis de Pressensé	IDF
Saint-Denis	93210	2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération	IDF
Fontenay-sous-Bois	94120	44/58, rue Roger Salengro	IDF
Ivry-sur-Seine	94200	16/28, rue Paul Bert	IDF
Roissy-en-France	95700	ZI Paris Nord II - Parc des Reflets Bât. A - 165, avenue du Bois de la Pie	IDF
Marseille	13002	67, rue du Chevalier Paul	PR
Toulouse	31000	Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure Bât. D - 7, rue Parmentier	PR
Lille	59800	323, avenue du Président Hoover	PR
Lyon	69003	20, rue de La Villette	PR
Lyon	69006	23, boulevard Jules Favre	PR
Total bureaux			
Paris	75005	50, rue des Écoles	P
Paris	75006	104, boulevard Saint-Germain	P
Paris	75006	89/93, boulevard Raspail	P
Paris	75006	54, rue Bonaparte	P
Paris	75007	15, rue de Bourgogne	P
Paris	75008	49, rue du Faubourg Saint-Honoré	P
Paris	75016	Centre commercial Passy Plaza - 53, rue de Passy	P
Paris	75017	43, rue de Clichy	P
Paris	75020	102, rue de Lagny	P
Suresnes	92150	4 bis, rue des Bourets	IDF
Total commerces			
Total général			

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

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

Surface totale en m ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2023	Prix de revient 2022
1 142	2013	10 351 554	32 827	10 384 380	10 387 734
2 456	2013	13 438 375	6 554 366	19 992 741	19 966 491
2 178	2006	12 340 122	-	12 340 122	12 367 355
176	2012	2 300 000	-	2 300 000	2 300 000
1 941	1999	5 640 614	1 640 938	7 281 551	7 239 082
-	2009	2 000 000	-	2 000 000	2 000 000
165	2021	3 206 530	-	3 206 530	3 206 530
3 286	2009	19 101 745	1 385 151	20 486 896	20 427 586
1 304	1999	5 488 165	-	5 488 165	5 488 165
974	2006	5 616 584	756 276	6 372 860	6 113 270
2 489	2017	32 288 720	686 818	32 975 539	33 292 912
5 105	2009	21 006 344	934 295	21 940 639	21 770 929
2 109	2018	22 270 790	513 241	22 784 030	22 761 034
-	1999	-	-	-	-
5 962	2016	40 550 000	-	40 550 000	40 550 000
2 294	2019	39 463 807	-	39 463 807	39 463 807
4 579	2002	10 210 398	526 092	10 736 489	10 817 232
2 106	2015	16 280 166	125 063	16 405 229	16 349 520
1 798	1999	5 043 560	382 564	5 426 124	5 426 124
1 218	2000	4 114 132	199 672	4 313 804	4 274 132
3 020	2009	16 772 925	2 641 475	19 414 400	19 229 640
3 849	2011	18 000 000	239 701	18 239 701	18 239 701
1 052	1999	2 896 531	6 950 280	9 846 811	7 061 549
8 285	2015	24 662 227	317 089	24 979 316	24 643 780
8 679	2019	36 033 530	10 668	36 044 198	36 033 530
4 457	2008	22 500 000	1 180 044	23 680 044	23 685 609
2 422	1999	6 966 920	509 351	7 476 271	7 476 271
1 213	2 008	10 546 674	277 576	10 824 249	10 824 249
1 164	2 008	8 500 000	-	8 500 000	8 500 000
994	1 999	1 849 270	727 679	2 576 949	2 035 712
2 385	2 015	19 300 000	158 983	19 458 983	19 420 420
3 480	2 001	13 339 289	2 297 639	15 636 928	15 636 928
1 839	1 991	7 996 911	1 348 292	9 345 204	10 089 184
2 175	1 988	2 389 291	165 895	2 555 186	2 513 860
-	1 999	2 515 409	287 298	2 802 707	2 802 707
1 276	2 000	3 559 009	69 202	3 628 211	3 628 211
2 595	2 009	12 687 500	-	12 687 500	12 687 500
2 825	2 009	10 200 000	164 955	10 364 955	10 200 000
5 179	2 014	17 528 725	139 511	17 668 236	17 781 623
7 024	2 011	25 016 861	176 842	25 193 703	25 610 234
607	1 999	602 249	94 746	696 995	696 995
3 604	1 999	3 850 596	1 016 764	4 867 361	4 939 092
1 530	1 991	2 582 349	215 115	2 797 465	2 838 726
6 282	2 016	24 680 000	110 063	24 790 063	24 932 839
2 128	1 999	2 393 450	47 943	2 441 393	2 441 393
6 687	2 011	16 633 600	8 763	16 642 363	16 676 463
3 695	2 006	12 720 202	495 287	13 215 488	13 236 340
4 480	2 014	14 000 000	-	14 000 000	14 000 000
134 207		611 435 121	33 388 460	644 823 581	642 064 456
267	1999	579 306	-	579 306	579 306
934	2012	14 400 000	-	14 400 000	14 400 000
890	1990	5 229 001	10 345	5 239 346	5 239 346
112	2014	5 150 000	-	5 150 000	5 150 000
417	2009	2 220 000	-	2 220 000	2 220 000
108	2011	3 450 000	-	3 450 000	3 450 000
3 420	2023	49 214 130	-	49 214 130	-
2 778	2020	17 923 989	-	17 923 989	17 923 989
2 170	2009	3 960 000	-	3 960 000	3 960 000
2 403	2014	13 720 000	-	13 720 000	13 720 000
13 500		115 846 427	10 345	115 856 772	66 642 642
147 707		727 281 548	33 398 805	760 680 353	708 707 098

État des créances et des dettes au 31 décembre 2023 (en €)

Créances	31/12/2023	31/12/2022	Dettes	31/12/2023	31/12/2022
Créances locataires	11 914 718	8 897 539	Emprunt	82 000 000	20 000 000
Charges locatives	4 257 616	2 648 139	Intérêts courus sur emprunt	525 190	181 429
			Dépôts reçus	11 749 616	10 087 179
Locataires et comptes rattachés	16 172 334	11 545 678	Dettes financières	94 274 806	30 268 609
Créances fiscales	1 527 045	1 545 009	Locataires créditeurs	576 630	55 440
Fournisseurs débiteurs	4 274 860	3 285 586	Provisions charges locatives	24 433 094	22 640 984
Syndics	32 022 795	31 923 513	Gérants	486 440	486 440
Autres débiteurs	7 737 103	8 297 900	Fournisseurs	9 266 580	10 189 385
			Dettes fiscales	1 576 920	1 046 333
Autres créances	45 561 802	45 052 008	Dettes d'exploitation	36 339 665	34 418 583
Provisions pour locataires douteux	-3 607 988	-2 843 638	Autres dettes d'exploitation	11 764 247	11 812 117
			Associés	13 752 797	14 061 764
Provisions pour dépréciation des créances	-3 607 988	-2 843 638	Dettes diverses	25 517 044	25 873 881
Total général	58 126 149	53 754 048	Total général	156 131 514	90 561 072

État des provisions au 31 décembre 2023 (en €)

Provisions	Au 31/12/2022	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2023
Provisions liées aux placements immobiliers					
Grosses réparations	1 433 001	0	375 870	55 000	1 002 131
Risques et charges	0	52 355	0	-	52 355
Créances douteuses	2 843 638	1 889 837	1 125 487	0	3 607 988
Total	4 276 638	1 942 191	1 501 357	55 000	4 662 473

Provision pour gros entretien au 31 décembre 2023 (en €)

Montant provision 01/01/2023	Dotation		Reprise		Montant provision 2023
	Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/23	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01/23	
1 433 001		0		430 870	1 002 131
	0		430 870	0	

	Montant provision 01/01/2023	Montant provision 31/12/2023
Dépenses prévisionnelles sur N+1	150 000	362 150
Dépenses prévisionnelles sur N+2	565 336	231 820
Dépenses prévisionnelles sur N+3	241 392	312 000
Dépenses prévisionnelles sur N+4	376 128	86 160
Dépenses prévisionnelles sur N+5	100 144	10 000
Total	1 433 001	1 002 131

Ventilation des charges au 31 décembre 2023 (en €)

Charges immobilières non récupérables	2023	2022
Impôts & taxes non récupérables	940 482	931 515
Travaux - Remise en état	1 252 951	1 427 391
Charges non récupérables	2 570 948	1 916 547
Pertes sur créances irrécouvrables	-	166 375
Dotations pour créances douteuses	1 889 837	885 718
Total des charges immobilières non récupérables	6 654 217	5 327 546

Charges immobilières récupérables	2023	2022
Impôts & taxes diverses	4 528 675	4 387 628
Charges immobilières refacturables	7 720 091	8 471 525
Autres charges refacturables	127 642	95 956
Total des charges immobilières récupérables	12 376 409	12 955 110

Charges d'exploitation	2023	2022
Honoraires Commissaires aux comptes	31 293	28 630
Honoraires Notaires	-37 471	0
Honoraires Dépositaire	28 521	26 164
Frais d'acquisition des immeubles	3 474 549	0
Autres frais	233 626	335 970
Contribution économique territoriale	173 457	308 683
Total des honoraires & autres frais	3 903 974	699 447

Diverses charges d'exploitation	2023	2022
Indemnisation du Conseil de surveillance	49 342	50 000
Charges diverses	5	87 504
Total diverses charges d'exploitation	49 347	137 504

Commissions versées à la Société de gestion	2023	2022
Commission de gestion	4 385 856	3 646 196
Commissions sur arbitrages	0	350 000
Commissions de souscription	0	2 511 332
Total des commissions de la Société de gestion	4 385 856	6 507 528

Décomposition des emprunts - clôture au 31 décembre 2023 (en €)

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	82 000 000	-	-	82 000 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	82 000 000	-	-	82 000 000
Total	82 000 000	-	-	82 000 000

Ventilation par nature d'actifs	Exercice 2023	Exercice 2022
Emprunts immobiliers	-	-
Autres emprunts	82 000 000	20 000 000
Total	82 000 000	20 000 000

Financement 2023 (en €)

Au 31/12/2023, cet emprunt a été utilisé comme suit :	
Montant de la dette totale	85 000 000
Montant tiré au 31/12/2023	82 000 000
Intérêts sur tirage	519 789
Commissions de non-utilisation	142 524
Étalement du CAP	315 867
Intérêts swap	0
Facilité de caisse	4 987
Ratio LTV < 25 %	Respecté
Ratio ICR > 300 %	Respecté

Engagements hors bilan 2023 (en €)

	31/12/2023	31/12/2022
Engagements reçus		
Ligne de crédit non tirée	3 000 000	65 000 000
Facilités de caisse	20 000 000	20 000 000
CAP	5 003 021	8 021 708
Garanties données		
Promesse d'affectation hypothécaire	114 000 000	130 000 000
Aval, caution		
Cautions reçues des locataires	4 120 120	3 080 923

03 - LES AUTRES INFORMATIONS

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

	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Revenus										
Recettes locatives brutes	23,88	88,99 %	24,53	96,19 %	23,15	91,22 %	23,28	93,76 %	24,99	90,52 %
Produits financiers avant P.L.	0,06	0,21 %	0,00	0,08 %	-0,02	-0,08 %	0,02	0,07 %	0,81	2,94 %
Produits divers	2,90	10,82 %	0,95	3,74 %	2,25	8,86 %	1,53	6,17 %	1,81	6,54 %
Total	26,83	100,00 %	25,50	100,00 %	25,38	100,00 %	24,83	100,00 %	27,61	100,00 %
Charges										
Commissions de gestion	2,98	11,12 %	2,10	8,23 %	2,98	15,76 %	3,48	14,02 %	2,30	8,34 %
Autres frais de gestion	2,77	10,35 %	1,70	6,69 %	1,98	7,82 %	0,93	3,76 %	2,59	9,39 %
Entretien du patrimoine	0,40	1,47 %	0,98	3,83 %	1,59	6,26 %	0,77	3,10 %	0,69	2,48 %
Charges locatives non récupérables	1,30	4,85 %	1,07	4,18 %	1,40	5,51 %	1,61	6,49 %	1,85	6,68 %
Sous-total charges externes	7,45	27,79 %	5,85	22,94 %	8,97	35,35 %	6,79	27,37 %	7,43	26,89 %
Amortissements nets										
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes										
Pour travaux	0,10	0,37 %	-0,04	-0,15 %	-0,07	-0,29 %	0,30	1,21 %	-0,23	-0,82 %
Autres	0,09	0,35 %	1,74	6,83 %	-1,36	-5,36 %	-0,11	-0,46 %	0,43	1,56 %
Sous-total charges internes	0,19	0,73 %	1,70	6,69 %	-1,43	-5,66 %	0,19	0,75 %	0,20	0,74 %
Total des charges	7,64	28,52 %	7,55	29,63 %	7,54	29,69 %	6,98	28,12 %	7,63	27,63 %
Résultat courant	19,19	71,54 %	17,95	70,41 %	17,84	70,31 %	17,85	71,88 %	19,98	72,37 %
Variation du report à nouveau	1,19	4,46 %	-0,05	-0,18 %	-0,16	-0,61 %	-0,15	-0,60 %	0,18	0,65 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	18,00	67,09 %	18,00	70,59 %	18,00	70,93 %	18,00	72,50 %	19,80	71,72 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	18,00	67,09 %	18,00	70,59 %	18,00	70,92 %	18,00	72,50 %	19,57	70,89 %

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

l'exercice 2019, 1 786 665 parts pour l'exercice 2020, 1 811 711 parts pour 2021, 1 868 910 parts pour 2022 et 1 903 057 parts pour 2023.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

Gestion de la liquidité

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

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

Lorsque la Société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine.

Les actifs considérés comme non liquides représentent 100 % de l'actif de la SCPI. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est habituellement estimé à environ 5 mois. Néanmoins, dans un contexte de fort ralentissement des transactions sur les différents marchés immobiliers, il pourrait être sensiblement supérieur.

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. 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 2023 versées à l'ensemble des collaborateurs : 21 933 945 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2023 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 142 896 €.

L'effectif total en 2023 était de 314 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 2023 à 26 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2023 (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 : 4 836 875 € ;
- autres personnels identifiés : 850 692 €.

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

Effet de levier

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

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

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

Levier selon méthode brute	=	115 %
Levier selon méthode engagement	=	109 %

Experts immobiliers

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

- Expert en Évaluation
CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE
Responsabilité à hauteur de 1,5 M€

INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Dénomination du produit : SCPI FRUCTIPIERRE

Identifiant d'entité juridique : 969500DE4BWQLPVYDV38

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

<p><input type="checkbox"/> Oui</p> <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___ %</p> <p><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Non</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 58,6 % d'investissements durables</p> <p><input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE</p> <p><input type="checkbox"/> ayant un objectif social</p> <p><input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables</p>
--	---

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les caractéristiques environnementales promues par la SCPI sont les suivantes :

- **réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants en France de plus de 1 000 m², de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**

Toutes les nouvelles acquisitions en France ont fait l'objet d'un audit énergétique et un plan d'action énergétique a été défini à l'acquisition, permettant de réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économie d'énergie étant intégrées au plan de travaux sont réalisées progressivement ;

- **réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution des sols**

100 % des nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit environnemental. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis ;

- **amélioration de la performance ESG globale en exploitation**

- **amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d'actifs à potentiel d'amélioration, dits « Best in progress »**

Des plans d'action avec le cas échéant, les CAPEX associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion, afin d'améliorer la note moyenne de la poche « Best in progress » et atteindre la note seuil de 50/100 dans les 3 ans à compter de juillet 2023.

Les notations ESG des actifs n'ont pas été modifiées au titre de l'année 2023. La note moyenne de la poche « Best in progress » n'a donc pas évolué sur cette période ;

- **maintien a minima de la note ESG globale de la poche d'actifs performants, dits « Best in class ». De même des plans d'action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances**

100 % des actifs de la poche « Best in class » ont maintenu leur notation au titre de l'année 2023 ;

● **audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage)**

100 % des actifs du portefeuille ont fait l'objet d'un audit ESG et d'un plan d'action ESG. Le suivi de la performance ESG sera réalisé en phase d'exploitation pour tous les actifs.

Les caractéristiques environnementales promues par le produit financier contribuent aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement Taxonomie suivant :

- atténuation du changement climatique ;
- prévention et réduction de la pollution ;
- utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Thème	Indicateur	Valeur 2022	Unité	Valeur 2023	Unité
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m ² avec audit énergétique*	NA	%	81	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m ² avec audit énergétique et plan d'action énergétique*	NA	%	81	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques*	NA	%	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1**	NA	%	100	%
	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 et plan d'action nécessaire défini**	NA	%	100	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	NA	%	100	%
	Notation ESG du portefeuille	NA	Note/100	37,4/100	Note/100

* Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 95,76 % des actifs du fonds en valeur.

** Périmètre couvert : acquisition de l'année 2023.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Les indicateurs de l'année précédente sont présentés ci-dessus.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Les objectifs d'investissements durables de ce produit financier étaient :

- actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économiques permettant de réduire les consommations d'eau : **20 % de la totalité des investissements.**

Au 31 décembre 2023, les investissements durables réalisés par le produit financier s'élevaient à **56,8 % de la totalité des investissements** décomposés comme suit :

- actifs équipés d'équipements hydro-économiques : **56,8 % de la totalité des investissements.**

Les bâtiments disposant d'équipements hydro-économiques contribuent à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc à réduire les émissions de gaz à effet de serre. Au cours de la période, il a été confirmé que les nouvelles acquisitions disposent d'équipements hydro-économiques.

Parmi les objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement Taxonomie sont ciblés les objectifs suivants :

- atténuation du changement climatique ;
- prévention et réduction de la pollution ;
- utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n’ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d’investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Le principe consistant « à ne pas causer de préjudice important » défini dans le Règlement SFDR est pris en compte dans le processus des due diligences de la SCPI en intégrant les indicateurs suivants :

- combustibles fossiles : exposition aux combustibles fossiles à travers les actifs immobiliers (tableau PAI 1-17) ;
- efficacité énergétique : exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (tableau PAI 1-18) ;
- biodiversité : artificialisation des sols (tableau PAI 2-22).

La SCPI a un contrôle opérationnel sur les actifs et définit donc un plan d’action pour chaque actif afin d’améliorer, le cas échéant, ces indicateurs pendant la phase de gestion. Ces indicateurs sont suivis pendant la phase de gestion.

La réalisation des objectifs d’investissements durables correspondants aux équipements hydro-économiques ne porte pas préjudice à un objectif d’investissement durable sur le plan environnemental ou social. En effet, ces équipements permettent d’améliorer l’efficacité énergétique des bâtiments, donc de réduire les émissions de gaz à effet de serre, et n’ont pas d’impact sur la biodiversité. Ils n’ont pas d’impact sur le plan social.

Concernant les minimums sociaux, les entreprises ayant réalisé les travaux d’amélioration énergétique sont toutes européennes et respectent donc les réglementations européennes (cf. question suivante).

- *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

Ces indicateurs sont inclus dans la grille ESG d’AEW et leur évolution est suivie durant la gestion des actifs.

- *Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l’OCDE à l’intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l’Homme ? Description détaillée :*

Tous les investissements ont été réalisés en Europe, ce qui implique que les entreprises et les promoteurs ont respecté les réglementations européennes, y compris toutes les réglementations relatives aux droits de l’Homme, à l’environnement, à la santé, à la sécurité, au travail, à la fiscalité, aux incitations financières, aux questions sociales, etc.

Les Principes directeurs de l’OCDE pour les entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l’Homme sont inclus dans la politique ISR de la Société de gestion de la SCPI, qui est annexée aux contrats de Property Management.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Durant l’année 2023, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- lors de l’acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui ont permis d’identifier les principaux risques environnementaux éventuels et de définir, si besoin, les plans d’action permettant de les réduire ;
- en gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d’action énergétiques et ESG.

Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l’annexe « Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité » jointe au rapport annuel du fonds.

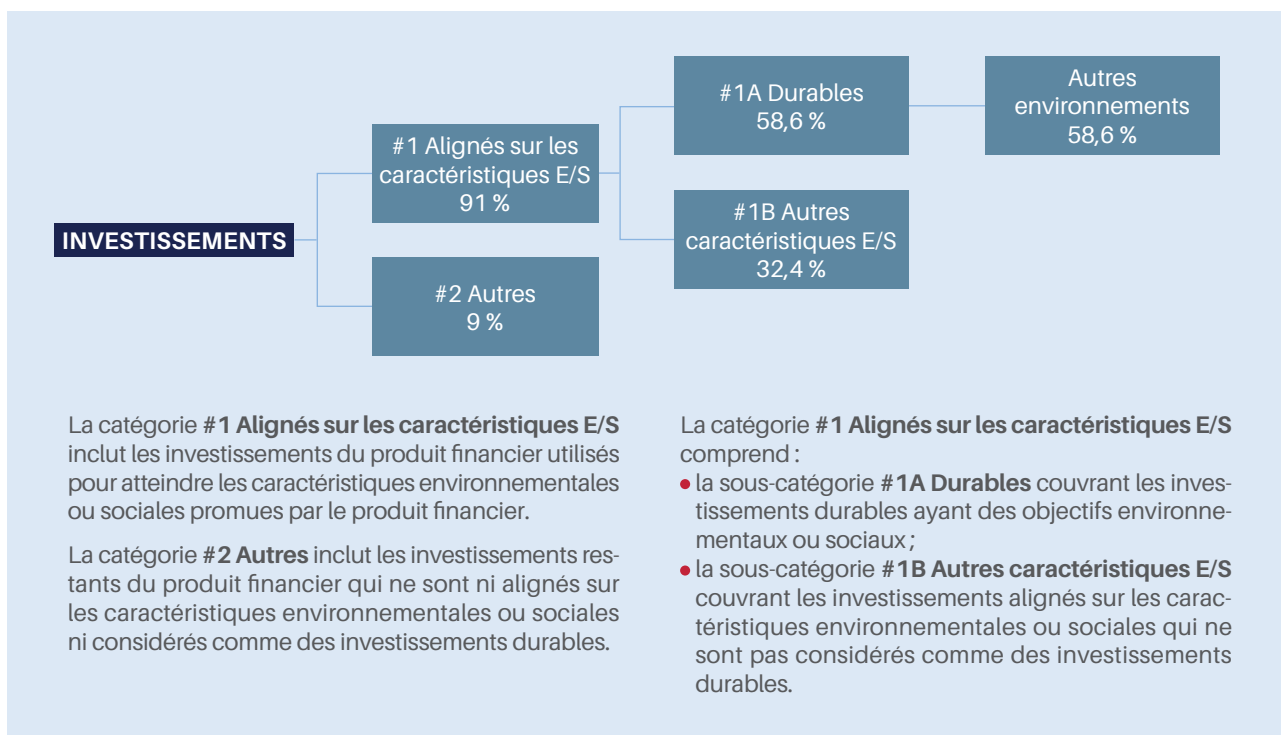
Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La SCPI a réalisé 1 investissement au cours de l’année 2023.

Investissements les plus importants	Secteur	% d’actifs	Pays
Paris 16 ^e - Passy Plaza	Commerce	5,07 %	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



La part des investissements du fonds **alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1)** est de **91 %**, ce qui correspond aux investissements dans les actifs immobiliers.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux : **58,6 %** ;
- actifs équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques : **58,6 %**.
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : **32,4 %**.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Les investissements ont été réalisés dans des actifs immobiliers en France, en Belgique et en Espagne, de type bureaux, commerces et industriel.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

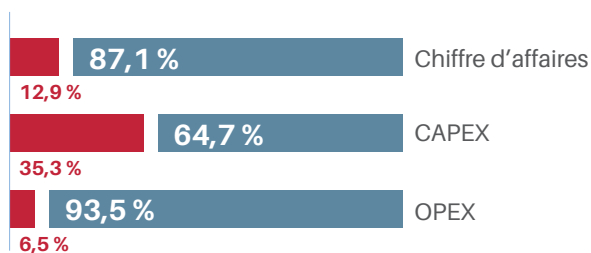
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE ⁽¹⁾ ?

- Oui
- Dans le gaz fossile Dans l'énergie nucléaire
- Non

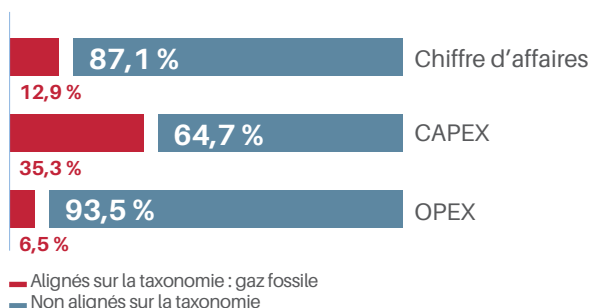
(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en rouge le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

Alignement des investissements sur la taxonomie, obligations souveraines incluses*



Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines*



Ce graphique représente 100 % des investissements.

* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Pour le reporting 2023, seuls les actifs alignés sur l'objectif Atténuation sont pris en compte. Pour la SCPI FRUCTIPIERRE, aucun actif n'est aligné sur l'objectif Atténuation au 31 décembre 2023.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignée sur la taxonomie de l'UE ?

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE de ce produit financier est de **58,6 % de la totalité des investissements**.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Cette part était de 0 %.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Ces investissements correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par la SCPI, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables.

Il n'existe pas de garanties minimales pour ces investissements.

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les mesures prises pour respecter les caractéristiques environnementales sont les suivantes :

- mise en place de système de suivi des consommations énergétiques ;
- réalisation d'une cartographie ESG des actifs du fonds ;
- à l'acquisition, réalisations d'audits techniques, environnementaux, énergétiques et d'audits ESG ;
- définition le cas échéant de plans d'action énergétiques et ESG ;
- en gestion, mise en œuvre des éventuels plans d'action.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les indices de l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

DÉCLARATION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ « SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR) »

Tableau 1 - Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

Acteur des marchés financiers : SCPI FRUCTIPIERRE
LEI : 969500DE4BWQLPVYDV38

Résumé

La SCPI FRUCTIPIERRE prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de la SCPI FRUCTIPIERRE.

La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.

Le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que :

- l'efficacité énergétique ;
- les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles ;
- la biodiversité (artificialisation des sols).

Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts.

Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel du fonds, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure	Incidences année 2023	Incidences année 2022	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante	
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0 %	NA	Il n'y a pas d'actif hébergeant des activités fossiles	-
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	100 %*	NA	S'agissant d'immeubles existants, le seuil DPE B correspondant aux actifs efficaces est très exigeant ce qui explique le faible taux	La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l'aide de plans d'action énergétique Pour les immeubles tertiaires anciens de plus de 1 000 m ² , un objectif d'économie d'énergie de 40 % à 2030 est fixé

* Taux de couverture réel : 70,19 % (n-1 : 39,41 %) des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (actif inefficace) a été retenue.

Autres indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

L'indicateur supplémentaire retenu est la biodiversité avec le calcul du taux d'artificialisation des sols du fonds selon la formule suivante : part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs.

Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Politiques d'engagement

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Références aux normes internationales

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Comparaison historique

Non applicable.



Tableau 2 - Indicateurs climatiques et autres indicateurs liés à l'environnement supplémentaires

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

Incidence négative sur la durabilité	Incidence négative sur des facteurs de durabilité (qualitative ou quantitative)	Élément de mesure	Incidences année 2023	Incidences année 2022	Explication	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers	Non retenu		-	-
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers			-	-
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers			-	-
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers			-	-
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	Non retenu		-	-
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets	Non retenu		-	-
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes	Non retenu		-	-
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	93%**	NA	-	-

** Taux de couverture réel : 90,60 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (100 % d'artificialisation) a été retenue.

INFORMATIONS REQUISES PAR LA LOI N° 2019-1147 DU 8 NOVEMBRE 2019 RELATIVE À L'ÉNERGIE ET AU CLIMAT (« LEC »)

Stratégie d'alignement de la SCPI FRUCTIPIERRE avec les objectifs internationaux des articles 2 et 4 de l'Accord de Paris relatifs à l'atténuation des émissions de gaz à effet de serre

La SCPI FRUCTIPIERRE respecte la Stratégie Nationale Bas Carbone française et les différentes réglementations françaises en vigueur relatives à l'efficacité énergétique notamment le décret tertiaire. Celui-ci s'applique aux immeubles tertiaires de plus de 1 000 m² et impose une réduction de 40 % des consommations énergétiques à 2030 ou une consommation inférieure à un seuil en valeur absolue prévu par le décret tertiaire, par rapport à une année de référence par immeuble qui ne peut aller au-delà de 2010. Cet objectif correspond à une réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 40 % à 2030 sur les scopes 1, 2 et 3. La méthode de calcul des émissions de gaz à effet de serre utilisée est le GHG protocole. L'indicateur de suivi est le kgeqCO₂/m². En termes d'encours cela correspond à 95,76 % des actifs immobiliers de la SCPI.

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

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

Objectifs du fonds :

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

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

Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

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

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

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

Concrètement les actions mises en œuvre sont les suivantes :

Coopération avec les parties prenantes

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

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

Mesures générales en vue de la conservation et de l'utilisation durable

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

Conservation et surveillance

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

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

Les indicateurs suivis peuvent être :

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

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

Recherche et formation

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

Éducation et sensibilisation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Démarche de prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de qualité de gouvernance dans la gestion des risques, notamment les risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité

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

De manière générale, AEW souhaite, pour les immeubles gérés :

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

Les indicateurs pertinents identifiés sont ceux qui sont issus :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ils sont priorisés selon :

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

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

Catégorie	Risque	Nature du risque et impact	Caractères						Horizon temporel	Fréquence de revue	Facteurs de risques	Secteur économique	Zone géographique
			Actuel	Émergeant	Exogène	Endogène	Occurrence	Intensité					
Risques physiques	Pollutions des sols sur la parcelle avant acquisition	Les impacts sur la santé des occupants et les solutions de dépollution peuvent être très coûteux			×		ponctuel	faible à moyen	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
	Dérèglement Climatique	Des aléas climatiques peuvent provoquer des sinistres affectant la valeur de l'actif ou le rendant impropre à son usage		×	×		continu et ponctuel	faible à fort	20 ans	Annuel		Toute typologie	Toutes
Risques de transition	ICPE	Les non-conformités peuvent remettre en cause l'arrêté d'exploiter et donc la valeur de l'actif	×		×	×	continu	faible	10 ans	Trimestriel		Toute typologie	Toutes
	Énergie	Des performances faibles peuvent nécessiter des actions d'amélioration coûteuses, des pénalités, ou des taxes	×			×	continu	fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	CO ₂	Dito	×	×		×	continu	fort	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Biodiversité	Dito		×		×	continu	moyen	10 ans	Trimestriel	PP, EM	Toute typologie	Toutes
	Transports	Dito		×	×		continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Bien-être	Dito		×		×	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Santé	Dito		×		×	continu	faible	10 ans	Trimestriel	PP, EM, ET	Toute typologie	Toutes
	Risques de contentieux ou d'image	Matériaux contenant de l'amiante	En raison des impacts sur la santé des parties prenantes, il y a un risque de contentieux en cas de non-conformité	×				continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie
Plomb		Dito	×				ponctuel	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP	Toute typologie	Toutes
Bruit		Dito	×				continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
ICPE		Dito	×				ponctuel	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
Déchets		Dito	×	×			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
Eau		Dito	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
Énergie		En raison des impacts du dérèglement climatique, il y a un risque de contentieux en cas de performance faible	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
CO ₂		Dito	×	×			continu	fort	10 ans	Trimestriel	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
Biodiversité		En cas de dégradation de la biodiversité, l'actif s'expose à des risques de contentieux	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
Transports		Un actif inaccessible par les transports ou générant un flux de véhicules importants s'expose à des risques de contentieux	×	×			continu	faible	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
Bien-être		Des impacts négatifs sur la santé et le bien-être des occupants exposent l'actif à un risque de contentieux	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes
Santé		Dito	×	×			continu	moyen	10 ans	1 an	O, SC, ONG, PP, R	Toute typologie	Toutes

PP, EM, ET : Politiques publiques, évolutions du marché, évolutions technologiques / O : Occupants / SC : Société civile
ONG : Organisation Non Gouvernementale / R : Riverains

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

Pondération des critères ESG pris en compte dans l'audit ESG

Pilier	Critères	Poids dans la note ESG globale
Environnement	Énergie	12 %
	Carbone	8 %
	Eau	6 %
	Biodiversité	8 %
	Déchets	6 %
Social / Sociétal	Transport - Mobilité	12 %
	Services aux occupants	8 %
	Bien-être - Confort	12 %
	Santé	8 %
Gouvernance	Parties prenantes	14 %
	Climat	6 %

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

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

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

Le cadre de gestion des risques est revu annuellement.

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

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

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

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

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

Les budgets ESG au titre des 3 prochaines années s'élèvent à 3 085 619 €, comprenant le coût des plans d'action ESG ainsi que les honoraires du consultant assurant le suivi de la labélisation ISR du fonds.

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

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

Critères méthodologiques

a) Qualité des données utilisées

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

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

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

b) Risques liés au changement climatique

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

c) Risques liés à la biodiversité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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



05 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

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 2023.

Durant l'exercice 2023, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises : les 22 mars, 27 septembre et 23 novembre, afin d'examiner notamment les investissements et arbitrages, l'activité immobilière de notre SCPI et le marché des parts (marché secondaire).

Le 21 mars 2024, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2023, et de résolutions ordinaires et extraordinaires pour la présente Assemblée Générale. La Société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

Dans un environnement géopolitique tendu et de taux d'intérêt élevés, les marchés immobiliers ont été fortement perturbés en 2023, avec notamment un ralentissement brutal des volumes d'investissement dans l'attente d'une baisse des prix opérée par les vendeurs et un ajustement concomitant des valorisations.

Les volumes de transactions se sont ainsi affichés en fortes baisses : de l'ordre de -40 % pour les investissements immobiliers institutionnels, -42 % pour les bureaux et -47 % pour l'immobilier commercial (après un rebond de +72 % en 2022).

Du côté des SCPI, la collecte s'est également contractée de 34 % (7,7 Mds€, contre le record historique de 2022 à 11,63 Mds€).

Nombre de SCPI à capital variable ont été contraintes, tant pour des raisons réglementaires (consécutivement à la baisse des valeurs d'expertise) que commerciales, de baisser leur prix, parfois dans des proportions conséquentes.

Notre SCPI, qui est actuellement à capital fixe, n'est pas soumise à ce type de contraintes réglementaires puisque le prix d'acquisition des parts est fixé par le jeu de l'offre et de la demande sur le marché secondaire organisé.

Néanmoins, lors de l'Assemblée Générale du 26 juin 2023, nous avons décidé d'adopter la variabilité du capital de notre SCPI. En accord avec le Conseil de surveillance, la Société de gestion nous a proposé de proroger de deux années la date limite d'effet de l'adoption de la variabilité du capital, pour la porter au 1^{er} janvier 2026 au plus tard. La Société de gestion a en effet estimé que les conditions de marché n'étaient pas favorables pour permettre dans des conditions satisfaisantes la mise en œuvre de la variabilité de notre SCPI au 1^{er} janvier 2024.

Lors de l'Assemblée Générale du 8 novembre 2023, la transformation de FRUCTIPIERRE en SCPI à capital variable a donc été repoussée, avec une date limite d'effet au 1^{er} janvier 2026, au mieux des intérêts de la SCPI et après consultation du Conseil de surveillance.

Les premiers mois de 2024 reflètent des chiffres de l'inflation qui semblent s'approcher des objectifs des banques centrales. Le maintien des taux directeurs à des niveaux élevés pesant sur les économies, il est probable que les principales banques centrales réduisent leurs taux d'intérêt, même si le calendrier de cette baisse donne lieu à des opinions divergentes.

Un certain nombre de signaux laissent espérer une baisse des taux d'emprunt au second semestre 2024 et surtout en 2025, ce qui pourrait entraîner un contexte plus favorable pour le marché immobilier.

Quoi qu'il en soit, la première baisse des taux annoncera probablement le début d'une nouvelle phase du cycle économique et par là même immobilier.

Arbitrages et investissements

La Société de gestion, en accord avec votre Conseil de surveillance, a poursuivi sa politique d'arbitrage en se séparant d'actifs non stratégiques ou sur lesquels un risque a été décelé. Toutefois, dans un contexte de ralentissement des transactions immobilières et de baisse des prix, la Société de gestion a préféré surseoir temporairement aux ventes d'actifs programmées.

Nous prenons acte de la poursuite du programme des cessions qui vise à saisir des opportunités et adapter le patrimoine.

Nous prenons également acte de la distribution de plus-value proposée dans les résolutions. Au regard de la réserve de plus-values négative au 31 décembre 2023 (-1,04 M€), il faudra donc céder d'autres actifs en plus-value.

Côté investissement notre SCPI a étoffé son implantation parisienne et la diversification de son patrimoine en acquérant une participation de 41 % dans le centre commercial « Passy Plaza », au cœur du 16^e arrondissement parisien, pour un montant de près de 53 M€, sur un investissement total de 129 M€.

Cet actif, avec une surface totale de 13 000 m² répartis sur 4 étages, comprenant 2 niveaux de commerces et 2 niveaux de parking, est idéalement situé dans un quartier dynamique de Paris.

Il a été entièrement rénové en 2018 et s'inscrit dans l'approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) de notre SCPI, qui bénéficie du label ISR appliqué à l'immobilier.

Les caractéristiques détaillées de ces investissements nous ont été présentées par la Société de gestion. Ils répondent à des contraintes environnementales. Sur ce sujet, **L'obtention en juillet 2023 du label ISR appliqué à l'immobilier** est une preuve que la stratégie de FRUCTIPIERRE s'inscrit dans le long terme. En effet, ce label récompense un processus d'investissement et de gestion intégrant une approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG).

FRUCTIPIERRE présente ainsi en fin d'année un surinvestissement proche de 82 M€ (contre 16,6 M€ fin 2022).

Par ailleurs, à la clôture de l'exercice, notre SCPI est engagée sur un emprunt bancaire de 82 M€, contre 20 M€ en début d'exercice.

Elle peut accroître son endettement dans la mesure où la Société de gestion est autorisée à contracter des emprunts dans la limite de 25 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale, soit dans la limite de 262 M€ pour l'exercice 2023.

Néanmoins, notre SCPI n'échappe pas à la hausse des taux, ce qui rend pour le moment les acquisitions avec un effet de levier moins attractives (du moins celles qui correspondent à notre stratégie).

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

Valeur du patrimoine et valeur des parts

À l'occasion du Conseil de surveillance du 21 mars 2024, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2023 par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de gestion.

Nous relevons que la valeur de réalisation, au 31 décembre 2023, est en contraction très sensible, s'établissant par part à 468,10 € (-16 % par rapport au 31 décembre 2022).

L'expertise de notre patrimoine fait ressortir une valeur de 952 M€, en diminution de 10 % par rapport à 2022, mais en diminution de -14 % à périmètre constant, du fait de l'ajustement à la baisse des actifs immobiliers dans un contexte de hausse des taux d'intérêt et d'incertitudes économiques. Notre SCPI, qui possède 59 actifs, n'a pas échappé à l'accélération de la tendance baissière du marché plus particulièrement marqué sur les actifs de bureaux sur le dernier semestre. Néanmoins, l'expertise reste globalement supérieure de 20 % au prix d'acquisition historique.

Gestion immobilière

Votre Conseil s'est attaché à surveiller l'évolution de la gestion du patrimoine immobilier de notre Société. La Société de gestion nous a, ainsi, fait part des décisions significatives prises dans ce domaine ainsi que des modifications apportées à la situation locative des immeubles.

L'activité locative est restée forte, avec environ 8 000 m² qui ont été négociés à la relocation et à la vente. Le différentiel positif entre libérations et locations de 121 m² est légèrement en notre faveur.

En moyenne annuelle, nous constatons un tassement du taux d'occupation financier, qui s'est établi à 91,6 % (versus 92,07 % en 2022).

Le Conseil de surveillance a délibéré sur ces questions et a procédé à de larges échanges avec la Société de gestion. Nous suivons particulièrement les efforts entrepris par la Société de gestion en vue d'améliorer le taux d'occupation de notre patrimoine, et le faire revenir aux niveaux pré-covid-19, soit autour de 95 %.

Au cours de l'exercice 2023, 1,3 M€ de travaux impactant le compte de résultat ont été réalisés, contre 1,4 M€ en 2022.

AEW a provisionné au titre de la provision pour gros entretien une somme cumulée de 1 M€ (1,4 M€ au 31 décembre 2022), et ce, en vue d'assurer à votre Société la capacité d'entretenir les actifs sociaux sur longue période.

Par ailleurs, des travaux ont été portés en immobilisations, et donc sans impact sur le résultat, pour un montant de 2,6 M€.

Résultat et distribution

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

Le résultat s'établit à 38,02 M€, en nette hausse de 14 % (+4,7 M€) par rapport à l'exercice précédent.

Globalement, les produits de l'année ont été stimulés par les loyers facturés, qui ont augmenté de 9 % (+3,9 M€).

La distribution a été arrêtée à 24,40 € par part, en progression de 1 % par rapport à 2022 et encore à son plus haut niveau depuis 2013.

Elle inclut une distribution de plus-value de 4,60 €, contre 6,20 € en 2022. La distribution du résultat courant, soit 19,8 € hors plus-value distribuée, est donc nettement supérieure à celle des exercices 2019 à 2021 (18 €).

En tenant compte de cette distribution par part, le taux de distribution 2023 (calculé à partir du rapport entre la distribution brute et le prix acheteur moyen de l'année précédente) s'élève à 4,03 %.

Nous avons apprécié l'augmentation du résultat par rapport à 2022 ainsi que le dividende versé.

Nous avons un peu renforcé nos réserves (report à nouveau), qui sont passées de 15 154 740 € à 15 496 468 € entre le début et la fin de l'exercice. Elles représentent ainsi 5 mois de distribution.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de notre Société a atteint 4 385 856 € HT, soit 9 % des produits locatifs HT encaissés, conformément aux statuts.

Marché secondaire

Sur l'année 2023, 30 684 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé (+2,2 % par rapport à 2022), représentant un volume de transactions de 18 150 144 € (-0,2 % par rapport à 2022).

Le prix moyen annuel d'acquisition observé en 2023 ressort à 591,52 €, en recul par rapport à l'année 2022 (-2,4 %).

La rémunération perçue par la Société de gestion au titre des cessions de parts s'est élevée à 48 k€ (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 Assemblée Générale Extraordinaire

Il convient de relever que les mandats des 15 membres du Conseil de surveillance suivants arrivent à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2023 : AAAZ, APPSCPI, BPCE VIE, CASDEN BANQUE POPULAIRE, M. Laurent COCHET, M. Jean-Marc ÉTIENNE, M. Hervé DIDIER, M. Jérôme JUDLIN, M. Olivier KIMMEL, M. Bruno NEREGOWSKI, M. Alain POUCH, M. Jean-Pierre PROCUREUR, SCI FRUCTIDOR, SCI GAIA et M. Richard VEBER. 10 membres ont souhaité se représenter.

La Société de gestion a par ailleurs enregistré les candidatures de 8 autres associés.

Le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de surveillance est de 18.

Nous vous proposons d'abaisser de 18 à 15 le nombre de membres du Conseil de surveillance (résolution N° 13 de l'Assemblée Générale Extraordinaire).

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



06 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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 les notes « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » et « Méthodes retenues pour la valorisation des titres de participation » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne valeur estimée de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés à l'exception du point ci-dessous.

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

Responsabilités de la Société de gestion relatives aux comptes annuels

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

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

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

Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 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

Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'Assemblée Générale de la société FRUCTIPIERRE,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Avec la Société de gestion AEW :

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

- **une commission de souscription**, fixée à 7,529 % hors taxes (soit 9,03 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6,279 % hors taxes à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;

- à hauteur de 1,25 % hors taxes à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de souscription ;

- **une commission de gestion**, fixée à 9,00 % hors taxes (soit 10,80 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) des produits locatifs hors taxes encaissés, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la Société et des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices.

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI a comptabilisé, en charges, une commission de gestion de 4 385 856 € ;

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

Cette commission sera facturée à la Société ou aux sociétés dans lesquelles la Société détient une participation le cas échéant par la Société de gestion et prélevée par la Société de gestion à la date de la cession de l'immeuble.

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission d'arbitrage ;

- pour la restructuration d'immeubles détenus directement ou indirectement par la Société, hors travaux d'entretien et de rénovation financés par prélèvement sur la provision sur gros entretien : une commission relative aux travaux pourra être facturée par la Société de gestion.

Les conditions de cette rémunération (taux, assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée Générale des Associés.

Au titre de l'exercice 2023, votre SCPI n'a pas comptabilisé de commission de ce type ;

- **une commission de cession de parts** s'établissant comme suit :

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de gestion percevra une somme forfaitaire de 150 € hors taxes (soit 180 € toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) par cession, succession ou donation ;

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 3,33 % hors taxes (soit 4,00 % toutes taxes comprises au taux de TVA en vigueur) de la somme revenant au cédant.

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

Paris-La Défense,

KPMG S.A.

Pascal LAGAND

Associé

07 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 28 JUIN 2024

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 2023.
- 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> Imputation du compte des plus ou moins-values de cession débiteur sur la prime d'émission.
- 8> Distribution au titre des plus-values immobilières.
- 9> Quitus à la Société de gestion.
- 10> Nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 11> Renouvellement du mandat de l'expert externe en évaluation.
- 12> Pouvoirs pour formalités.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 13> Diminution du nombre maximum de membres composant le Conseil de surveillance et modification corrélative de l'article 22 des statuts.

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 2023 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 38 022 256,79 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 15 154 739,85 €, forme un résultat distribuable de 53 176 996,64 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 37 680 528,60 € ;
- au report à nouveau, une somme de 15 496 468,04 €.

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 723 716 834 €, soit 380,29 € 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 890 829 466 €, soit 468,10 € 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 1 037 436 879 €, soit 545,14 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide de l'imputation du solde débiteur du compte des plus ou moins-values de cessions, soit 1 040 305 € sur la prime d'émission afin d'apurer les pertes constatées au 31 décembre 2023 sur le compte des plus ou moins-values de cession.

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion à répartir le cas échéant entre les associés présents au moment de la distribution la plus-value figurant dans les comptes de la SCPI au jour de la distribution et validée par le Commissaire aux comptes.

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

Cette distribution sera versée pour les parts en jouissance à la date de la distribution aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est 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 2024.

Neuvième 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 2023.

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

Dixième 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 12*), 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 2026, les 12* candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non élu
AAAZ, représentée par Madame BLANC-BERT Marie-Dominique (R)			
BPCE VIE, représentée par Monsieur DENOJEAN Nicolas (R)			
Monsieur ÉTIENNE Jean-Marc (R)			
Monsieur JUDLIN Jérôme (R)			
Monsieur KIMMEL Olivier (R)			
Monsieur NEREGOWSKI Bruno (R)			
Monsieur POUCH Alain (R)			
SCI FRUCTIDOR, représentée par Monsieur FEGER Patrick (R)			
SCI GAIA, représentée par Monsieur PERON André (R)			
Monsieur VEBER Richard (R)			
B4 INVEST, représentée par Monsieur BADE Philippe (C)			
Monsieur BONISCHOT Hervé (C)			
Monsieur BONNET Christian (C)			
Monsieur BRONSART Jean-Luc (C)			
Monsieur FERNANDEZ Christian (C)			
Madame MASSON Laurence (C)			
Monsieur STEIN Philippe (C)			

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

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votant 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.

* Sous réserve de l'adoption de la 13^e résolution ayant pour objet de modifier le nombre maximum des membres du Conseil. A défaut, 15 postes seront à pourvoir.

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, renouvelle en qualité d'expert externe en évaluation CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE. Il entrera en fonction le 1^{er} janvier 2024 et son mandat prendra fin le 31 décembre 2028.

Douzième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Treizième résolution

L'Assemblée Générale, connaissance prise des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de diminuer le nombre maximum de membres composant le Conseil de surveillance pour le porter de 18 à 15 membres maximum.

En conséquence, l'Assemblée Générale modifie le 2^e alinéa de l'article 22 des statuts comme suit :

« ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

(...)

*Le Conseil est composé de sept membres au moins et de **dix-huit quinze** membres au plus, choisis parmi les associés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour une durée de trois ans.*

(...)

Les autres dispositions de l'article 22 demeurant inchangées.

FRUCTIPIERRE

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

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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



Société de gestion de portefeuille

Société Par Actions Simplifiée au capital de 2 328 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive
2011/61/UE dite « AIFM »
329 255 046 RCS Paris

Siège social

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris
Tél. : 01 78 40 33 03

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

Signatory of:

