



RAPPORT ANNUEL
2020

FRUCTIPIERRE

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée au capital
de 828 510 euros

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Agrément AMF n° GP 07000043
en date du 10/07/2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

PRÉSIDENT

Monsieur Robert WILKINSON

DIRECTEURS GÉNÉRAUX DÉLÉGUÉS

Madame Isabelle ROSSIGNOL
Monsieur Raphaël BRAULT

SCPI FRUCTIPIERRE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président : Monsieur Paul-Louis NETTER
Vice-présidents : Monsieur Patrick JEAN,
Monsieur Jean-Philippe RICHON

MEMBRES DU CONSEIL

Monsieur Jean-Luc BRONSART
Monsieur Jérôme JUDLIN
Madame Florence MASSON
Monsieur Alain MOLO
Monsieur Alain POUCH
Monsieur Jean-Pierre PROCUREUR
SCI AAAZ, représentée
par Mme Marie-Dominique BLANC-BERT
APPSCPI, représentée par Mme Hélène KARSENTY
BPCE VIE, représentée par Mme Thu Huyen NGUYEN THI
CASDEN BANQUE POPULAIRE, représentée
par Monsieur Frédéric GASSER
SCI FRUCTIDOR, représentée par Monsieur Patrick FEGER
SCI GAIA, représentée par Monsieur André PERON
INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUES POPULAIRES,
représentée par Monsieur Emmanuel Laventure
LA MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE
(MGEN), représentée par Monsieur Gilles VUILLEMARD
UNION MUTUALISTE RETRAITE (UMR), représentée par
Monsieur David MALLARD

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaire : KPMG SA,
représentée par Monsieur Pascal LAGAND
Suppléant : SALUSTRO REYDEL,
représentée par Madame Isabelle GOALEC

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

RAPPORT DE GESTION

04

- Éditorial
- Les données essentielles au 31 décembre 2020
- Le patrimoine immobilier
- Les résultats et la distribution
- Le marché des parts

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

29

- Les comptes
- L'annexe aux comptes annuels

LES AUTRES INFORMATIONS

45

- L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices
- Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM

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

48

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

49

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

53

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

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 14 JUIN 2021

58

- Ordre du jour
- Les résolutions

ÉDITORIAL

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTIPIERRE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2020.

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire d'un impact violent et sans précédent dans l'histoire moderne, et aux multiples répercussions qui ont transformé profondément les quotidiens professionnels et personnels.

Dans un contexte très incertain, les collaborateurs d'AEW ont continué à travailler avec professionnalisme et engagement, essentiellement à distance et dans des conditions plus difficiles, pour assurer la continuité de la gestion de votre SCPI.

Par ailleurs, afin de simplifier et clarifier la présentation du groupe AEW auprès de tous ses clients et partenaires, et dans une logique de cohérence avec ses activités dans le monde, notre société de gestion, AEW Ciloger, a changé de nom en mars 2021 pour s'appeler « AEW ».

Cette évolution, sans aucune incidence sur la gestion et la liquidation de votre SCPI, ne porte que sur la dénomination sociale, et n'implique aucun changement dans les autres mentions légales, la gouvernance, et la structure de l'actionnariat.

AEW reste par ailleurs organisée en France autour de ses deux activités, les fonds destinés à la clientèle Grand Public et les solutions destinées à la clientèle Institutionnelle.

■ L'économie française s'est contractée de -8,2% en 2020 et devrait rebondir de +5,0% en 2021.

Cependant, les nouvelles mesures restrictives liées à la propagation des nouveaux variants de la Covid-19 ainsi que la progression lente de la vaccination pourraient réviser ces projections.

L'inflation a continué de diminuer au 4^{ème} trimestre à 0,1% en raison d'une baisse de la demande. L'inflation a atteint 0,5% en fin d'année 2020.

Après un rebond estival, où les ventes ont retrouvé des niveaux de pré-confinement, les ventes ont de nouveau diminué fin 2020 en raison des nouvelles mesures restrictives. Les ventes du commerce de détail ont baissé de -3,3% en 2020, en raison du confinement et de l'augmentation du taux de chômage.

Parallèlement, l'inflation a continué de diminuer en raison d'une baisse de la demande et a atteint 0,5% en fin d'année 2020.

Les PIB de la plupart des pays Européens ont été marqué négativement par la crise de la Covid-19, malgré un rebond pendant la période estivale. Le fort rebond attendu en 2021 sera conditionné par la réussite des campagnes de vaccination devant aider à la maîtrise de l'épidémie.

Afin de soutenir les économies européennes, la BCE s'est engagée dans un plan sans précédent de 750 Mds€ intitulé «Next Generation EU» (NGEU).

L'inflation devrait légèrement augmenter en 2021 en raison de la hausse des prix de l'énergie, mais les faibles perspectives de croissance laissent supposer que la BCE devrait, à moyen terme, garder une politique de taux bas pour plus longtemps.

Le chômage en zone euro a augmenté de 40 points de base en 2020 atteignant 8,0%, malgré les mesures de chômage partiel.

■ Les volumes d'investissement en immobilier d'entreprise ont été en baisse en 2020 dans tous les marchés européens.

La baisse de 34% en France est due en grande partie à la difficulté de visiter les actifs, notamment pour les investisseurs étrangers, mais parfois aussi à une inadéquation entre les attentes des vendeurs et celles des acheteurs sur les produits qui présentent un certain niveau de risque.

La grande tendance, depuis le début de la crise sanitaire, est la concentration des investisseurs en direction des immeubles qui apparaissent les plus sûrs, que ce soit en termes de localisation, de situation locative – la qualité de signature des locataires et leur durée d'engagement sont plus que jamais scrutés – ou de qualité technique des bâtiments. Cette tendance est valable pour toutes les catégories d'actifs y compris en matière de commerce, où les acheteurs ont été par exemple particulièrement friands de supermarchés à dominante alimentaire.

Les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée avec près de 16 Mds€ investis (60% des volumes). Compte tenu du contexte, les investisseurs ont privilégié des actifs aux meilleurs emplacements avec des locataires de qualité et peu de travaux (actifs dits « Core »), ou des actifs également bien situés mais avec un rendement un peu moins sécurisé en contrepartie d'une hausse potentielle de valeur (actifs dits « Core + »).

Une dizaine de transactions de plus de 300 M€ ont été recensées en 2020 avec notamment, en fin d'année, la cession du Siège ENGIE à Swiss Life pour 1 Md€.

Les taux de rendement des meilleurs bureaux se sont compressés à 2,75% dans Paris Quartier Central des Affaires (QCA), contre 3,50% à 4,65% à la Défense, en 2^{ème} couronne parisienne et en régions.

La prime de risque immobilière bureaux à Paris QCA (différence entre taux de rendement immobilier et obligataire sans risque) demeure significative à près de 300 points de base (par rapport à une moyenne 10 ans de 200 pdb), ce qui explique le maintien de l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier.

En régions, le taux de rendement s'élève en moyenne à 4,28%, avec le taux le plus élevé à Nice (4,75%), puis Toulouse et Bordeaux (4,50%), suivi de Marseille (4,30%) et de Lille (4,15%). Lyon enregistre le taux de rendement le plus bas (3,50%).

La demande placée de bureaux en Île-de-France atteint 1,3 million de m² en 2020, soit une baisse de 45% par rapport à la même période en 2019.

Par rapport à 2019, les valeurs locatives prime ont augmenté de 880 €/m²/an à 930 €/m²/an à Paris QCA. Si elles demeurent stables sur un an dans les marchés de bureaux de première et deuxième couronnes et du Croissant Ouest, le secteur de La Défense, enregistre en revanche une baisse de 550 €/m²/an à 520 €/m²/an. En régions, les valeurs locatives sont également restées stables, sauf à Lille où elles ont légèrement augmenté.

Malgré la stabilité affichée des loyers, les négociations en cours pourraient ajuster à la baisse les loyers économiques de certains actifs. Ainsi, les propriétaires continuent d'accroître les mesures d'accompagnement, pour atteindre en moyenne 21,3% du loyer facial en Île-de-France pour les surfaces supérieures à 1 000 m².

Le commerce a capté près de 4,6 Mds€ d'investissements en 2020, soit une baisse de 37% par rapport à 2019, avec des volumes gonflés par la cession par Unibail-Rodamco-Westfield de parts d'un portefeuille de cinq centres commerciaux pour plus d'1 Md€.

Les investisseurs sont restés sélectifs en privilégiant des actifs très sécurisés. En effet, ce sont les commerces de pieds d'immeubles qui ont comptabilisé pour presque la moitié des volumes avec des actifs situés notamment sur les artères « prime ».

Les taux de rendement « prime » des commerces de pieds d'immeuble en régions ont continué de se décompresser au 4^{ème} trimestre 2020, pour atteindre 3,25%. À Paris, le même phénomène est observable, avec un taux qui a atteint 3,10%. Les murs de commerces alimentaires ont continué de connaître un intérêt croissant de la part des investisseurs au 4^{ème} trimestre 2020, expliquant ainsi la stabilité des taux de rendements des supermarchés à 4,00%.

La pression à la baisse des valeurs locatives s'est fait ressentir notamment sur le commerce de pied d'immeuble et les centres commerciaux, mais également du côté des nouvelles ouvertures, les enseignes étant en position attentiste. Les valeurs locatives prime des retails parks, quant à elles, se sont montrées plus résilientes avec une fréquentation relativement stable dans les meilleurs sites en périphérie.

Après des années de croissance, le taux de pénétration du e-commerce devrait légèrement baisser en 2021. Toutefois, même si les vaccins devraient permettre aux consommateurs de retourner dans les magasins physiques, ce taux de pénétration ne devrait pas diminuer au point de revenir aux niveaux pré-Covid. Quoi qu'il en soit, les enseignes sont en mouvement. Certaines disparaissent quand de nouvelles viennent prendre leur place et nombreuses sont celles qui adaptent en ce moment leurs concepts de vente et leur format, parfois en diminuant leur surface de vente pour laisser davantage d'espace à la logistique. En ce début d'année, nous signons de nouvelles prises à bail, et constatons que la possibilité de faire du click and collect compte de plus en plus dans la valeur locative.

Nous nous attendons, une fois les mesures de restriction levées, à une stabilisation des loyers faciaux prime et à une amélioration de la solvabilité des locataires. D'autant que les ventes au détail sont attendues pour rebondir fortement, portées par la demande latente des consommateurs. Cela laisse espérer que le pire est passé pour les détaillants et les investisseurs.

Enfin, le plafonnement des taux obligataires plus bas plus longtemps devrait limiter les hausses additionnelles de taux par rapport aux corrections déjà actées en 2020.

 Au vu du contexte de pandémie de l'année 2020, du confinement des réseaux de distribution et des mesures d'aménagements des loyers commerciaux, c'est sans surprise que la collecte nette des SCPI s'est contractée de 30% par rapport à 2019. Toutefois, reflet de leur solidité et de leur attractivité persistante, les SCPI ont finalement collecté 6 Mds€, faisant de 2020 la 3^{ème} plus forte collecte de leur histoire.

Après un premier trimestre dans la droite ligne de 2019 (2,6 Mds€), le second trimestre a pâti du confinement (876 M€), le troisième a fait preuve d'une reprise prudente (1 Md€), et enfin le quatrième a bénéficié d'un rebond (1,5 Md€).

Les SCPI de bureaux avec 3 Mds€, dominent encore largement la collecte (50% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1,5 Md€ (25%), les SCPI spécialisées pour 1 Md€ (16%), et les SCPI de commerces pour 245 M€ (4%). Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 170 M€, dont la moitié concerne des SCPI non fiscales, en progression de 9% par rapport à 2019.

Avec un total de 1,25 Md€ échangé, le marché secondaire connaît une nette évolution positive de 25% par rapport à 2019. Il est resté fluide, avec un taux de rotation des parts à 1,8% et un nombre de parts en attente de vente à la fin de l'année de 0,15% de la capitalisation (0,12% en 2019).

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2020 atteint 71 Mds€, en augmentation de 9% par rapport au début de l'année.

La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2 Mds€ en 2020 après 2,8 Mds€ en 2019 (-30%), et qui représentent désormais une capitalisation de 20 Mds€ (+8%).

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) est de 91 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé 8,4 Mds€ d'acquisitions en 2020 (9,2 Mds€ en 2019). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (65%), les locaux commerciaux (15%), la santé et les résidences services (8%), la logistique (5%) et l'hôtellerie (4%). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'étranger à 40% (dont 14% en Allemagne), l'Ile-de-France à 38% et les régions à 22%.

Les arbitrages représentent 1,2 Md€ et concernent à près de 80% des bureaux, essentiellement en Ile-de-France.

Les points marquants concernant FRUCTIPIERRE sont les suivants :

■ La 26^{ème} augmentation de capital a été ouverte le 1^{er} octobre 2020 pour un montant à collecter de 80 M€ jusqu'au 31 décembre 2021. Le montant total collecté durant l'exercice est de 5 575 806 €.

Au cours des cinq derniers exercices, les capitaux collectés ont progressé de 20%, permettant l'acquisition d'actifs immobiliers qui ont renforcés la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

■ Un investissement, de nature à améliorer la diversification de votre patrimoine immobilier avec un locataire de qualité, a été concrétisé durant l'exercice pour un montant de 19,2 M€. Il s'agit d'un local commercial de près de 3 000 m², dans le 17^{ème} arrondissement parisien, loué à l'enseigne Monoprix. Cet investissement offre un flux sécurisé à long terme (bail de 12 ans dont 9 ans fermes), avec un locataire qui a fait preuve de performances résilientes dans les lieux sur plusieurs années.

Compte tenu de cette opération, FRUCTIPIERRE présente en fin d'exercice un surinvestissement proche de 70 M€.

■ Le patrimoine de FRUCTIPIERRE est réparti sur 64 sites pour une superficie avoisinant 155 000 m². D'une valeur vénale (valeur d'expertise hors droits) de 1,06 M€, il est localisé à 63% à Paris, 29% en région parisienne et 8% en province.

■ La valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 1,5% à périmètre constant. Elle est supérieure de 44% à son prix de revient. A cet égard, les actifs de bureaux ont été de solides facteurs de résistance avec des valeurs orientées à la hausse.

■ En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier, calculé en intégrant les protocoles COVID signés, s'établit à 84,78%, en recul contenu par rapport à 2019 (84,89%).

■ Le volume de parts échangées sur le marché secondaire organisé est en érosion de 19% par rapport à 2019. Toutefois, lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution enregistre une progression de 4% par rapport à la fin 2019. Il s'est fixé à 556 €, soit un prix acquéreur de 606,04 € très proche du prix de souscription de l'augmentation de capital en cours.

Parallèlement, le prix acquéreur moyen annuel augmente sensiblement de près de 13 % par rapport à 2019 en s'établissant à 610,77 €. Représentatif de la bonne liquidité du marché secondaire, le nombre de parts en vente à la clôture de l'exercice est de 0,26% des parts en circulation.

■ Le résultat de FRUCTIPIERRE est en diminution de 1,9 M€ (-6%) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 32 073 591 €. Les loyers et les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 4% (+ 1,7 M€), compte tenu de l'investissement réalisés au second semestre 2019 (Gaïa Massy) et d'une meilleure occupation en moyenne du patrimoine sur l'exercice. Toutefois, les provisions nettes pour créances douteuses, liées aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire, ont impacté l'exercice pour 3,2 M€ (soit une charge nette supplémentaire de 3 M€ par rapport à 2019).

■ Pour un associé présent au 1^{er} janvier 2020, le montant distribué en 2020 s'élève à 20,50 € par part, soit - 11% par rapport à 2019. Il intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 2,50 € sur la réserve de plus-values. Le report à nouveau (réserves) est à 8,76 € par part et représente, en fin d'exercice, près de 6 mois de distribution courante.

■ Le taux de distribution 2020 s'établit à 3,36%, le prix d'achat moyen d'une part ayant bondi de 13% durant l'exercice.

■ La « prime de risque » de FRUCTIPIERRE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque (OAT 10 ans), avoisine 3,6% en fin d'exercice.

■ Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de FRUCTIPIERRE, s'établissent à 6,27% sur dix ans, 8,69% sur quinze ans et 9,57% sur vingt ans, également notables par rapport aux autres typologies courantes de placements (Actions françaises, Foncières cotées, SCPI bureaux, SCPI immobilier d'entreprise, Obligations, Or et Livret A).

Sur 15 ans FRUCTIPIERRE n'est dépassée par aucune de ces catégories, et sur 20 ans, seules les Foncières cotées affichent une performance supérieure, avec une volatilité beaucoup plus élevée.

■ Face à une année 2021 qui s'annonce elle aussi difficile, nos gérants poursuivront leur objectif de maintien des taux d'occupation, en conservant une attitude pragmatique à l'égard des locataires et en faisant preuve de réalisme sur les loyers soutenables à la location.

FRUCTIPIERRE dispose d'un socle de résistance, avec un patrimoine réparti à 60% sur Paris et à 87% en immeubles de bureaux, et près de 90% des loyers issus de bureaux et du secteur alimentaire.

Isabelle ROSSIGNOL
Directeur Général Délégué d'AEW



LES DONNÉES ESSENTIELLES

au 31 décembre 2020

Chiffres clés

Année de création
1974

Capital ouvert depuis
octobre 2020

Terme statutaire
2086

Nombre d'associés
12 124

Nombre de parts
1 795 866

Capital social
386 111 190 euros

Capitaux propres
679 986 965 euros

Capitaux collectés
703 054 969 euros

Dernier prix d'exécution (net vendeur)
556,00 euros

Parts en attente de vente
0,26% des parts

Marché secondaire organisé réalisé sur l'année
17 560 parts
pour 10 769 143 euros

Capitalisation au prix d'exécution majoré des frais
1 088 294 796 €

Patrimoine

Nombre d'immeubles
64

Nombre de baux
252

Surface (hors VEFA
en cours de construction)
152 676 m²

Taux moyen annuel
d'occupation financier
84,78%

Taux d'occupation financier
4^{ème} trimestre 2020
82,30%

Taux moyen annuel
d'occupation physique
89,58%

Taux d'occupation
physique au 31/12/20
87,45%

Compte de résultat

Produits de l'activité immobilière en 2020	53 479 616 €
dont loyers :	42 815 589 €
dont produits des participations contrôlées :	778 109 €
Résultat de l'exercice (calculé sur un nombre de parts corrigé)	32 073 591 € soit 17,95 euros par part
Revenu distribué (pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2020)	32 159 970 € soit 18,00 euros par part
Plus-value sur cession d'immeubles distribuée	4 466 663 € soit 2,50 euros par part

Indicateurs de performance

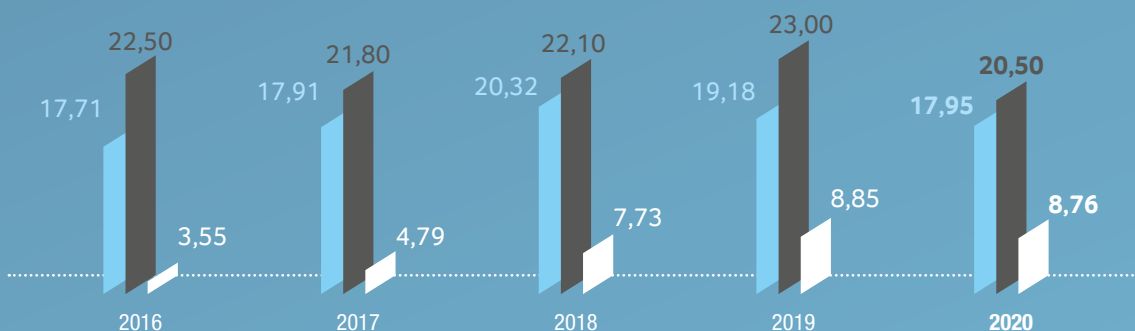
Taux de rentabilité interne		Taux de distribution/ valeur de marché 2020	Variation du prix acqureur moyen
5 ans (2015-2020)	10 ans (2010-2020)	3,36%	12,87%
6,11%	6,27%		
15 ans (2005-2020)	20 ans (2000-2020)	Moyenne nationale 2020 SCPI dominante Bureaux 4,04%	Moyenne nationale 2020 SCPI dominante Bureaux 1,40%
8,69%	9,57%	Moyenne nationale 2020 SCPI Immobilier d'entreprise 4,18%	Moyenne nationale 2020 SCPI Immobilier d'entreprise 1,12%

Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2020/2019
Valeur comptable	679 986 965	378,64	-0,90%
Valeur vénale / expertise	1 055 767 765	587,89	3,38%
Valeur de réalisation	1 002 651 091	558,31	0,55%
Valeur de reconstitution	1 166 354 981	649,47	0,74%

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

en €/part depuis 5 ans



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

■ Résultat
■ Dividende
■ Report à nouveau

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La politique d'investissement

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

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

Ce patrimoine immobilier est constitué, à titre principal, des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens.

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

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

La suppression de la limite de détention fixée à 17% de la valeur vénale du patrimoine pour les parts de SCI contrôlées, et une limite fixée à 5% au lieu de 3% pour les SCI non contrôlées, sont soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 14 juin 2021. Ceci afin de pouvoir saisir des opportunités d'investissements qui auront pour but d'amplifier la diversification immobilière et de satisfaire l'emploi des fonds collectés. Etant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, pour financer des investissements immobiliers, FRUCTIPIERRE peut avoir recours à l'endettement dans la

limite d'un montant maximum de 25 % du capital social de la SCPI, conformément aux conditions autorisées par l'assemblée générale du 13 juin 2017.

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

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



Répartition du patrimoine

Le patrimoine de FRUCTIPIERRE se compose au 31 décembre 2020 de 64 immeubles, pour une superficie de 152 676 m² (154 976 m² en intégrant la VEFA en cours de construction), localisés en valeur vénale à 63% à Paris, 29% en région parisienne, et 8% en province.

Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 86%, de murs de commerces à hauteur de 10% et d'immeubles mixtes (bureaux/commerces) à hauteur de 4%.

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

Économique en % de la valeur vénale



- Bureaux
- Commerces
- Mixtes (bureaux/commerces)

907 157 633 €
111 310 132 €
37 300 000 €
1 055 767 765 €

Géographique en % de la valeur vénale



- Paris
- Ile-de-France (hors Paris)
- Province

661 929 765 €
308 698 000 €
85 140 000 €
1 055 767 765 €

Évolution du patrimoine

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

ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (en M€)

	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12
2016	21,71	98,66	39,22
2017	15,19	31,80	-40,67
2018	18,09	26,29	-31,56
2019	51,40	78,00	-40,89
2020	-	19,24	-69,65
Total	106,39	253,99	

Les cessions

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

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

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

Si aucune cession n'a été réalisée en 2020, le maintien de contacts d'opportunité a été poursuivi, et des arbitrages devraient être réalisés en 2021.

Au 31 décembre 2020, compte tenu du montant de plus-values distribué en 2020, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 11 467 759 € (17 888 650 € fin 2019), soit 6,39 € par part créée.

Investissements

Au 1^{er} janvier 2020, FRUCTIPIERRE présentait un surinvestissement de 40 889 825 €.

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

Les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec les arbitrages et le recours éventuel à la facilité de caisse ou le crédit revolving mis en place en 2015, ont abouti à la réalisation d'une acquisition qualitative pour un montant de 19,24 M€ actes en mains.

PARIS (75017) : 43, RUE DE CLICHY

Le 29 mai 2020, FRUCTIPIERRE a procédé à l'acquisition d'un local commercial de 2 778 m² au 43, avenue de Clichy dans le 17^{ème} arrondissement parisien, artère bénéficiant de la présence de nombreux lieux de vie. Loué à l'enseigne Monoprix, l'actif est situé dans un secteur résidentiel et commerçant à fort pouvoir d'achat. Cet investissement offre un flux sécurisé à long terme (bail de 12 ans dont 9 ans fermes), avec un locataire qui a fait preuve de per-

formances résilientes dans les lieux sur plusieurs années. Il a été négocié pour un prix acte en mains de 19,24 M€.



Constructions en cours

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

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

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

L'actif est pré-loué à 100%, avec une livraison prévue fin 2021-début 2022.

L'emploi des fonds

	Total au 31/12/2019	Durant l'année 2020	Total au 31/12/2020
FONDS COLLECTES	667 594 353	5 575 806	673 170 159
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	17 888 650	- 6 420 891	11 467 759
+ Divers (CC)	-	-	-
- Commissions de souscription	- 41 598 593	- 419 802	- 42 018 395
- Achat d'immeubles	- 743 451 630	- 26 495 820	- 769 947 450
- Titres de participation contrôlées	- 29 557 792	283 571	- 29 274 222
+ Vente d'immeubles	65 317 098	-	65 317 098
- Frais d'acquisition	- 35 587 218	- 1 282 785	- 36 870 003
- Divers ⁽¹⁾	58 505 307	-	58 505 307
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 40 889 825	- 28 759 921	- 69 649 746

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

Compte tenu de l'investissement réalisé en 2020, ainsi que de l'augmentation de capital en cours, FRUCTIPIERRE est en fin d'exercice en situation de surinvestissement pour 69 649 746 €.

Si l'on intègre les sommes restant à verser sur l'acquisition en VEFA, qui sont décaissées au fur et à mesure de l'avancement de la construction, le surinvestissement serait de l'ordre de 92 M€.

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

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

Le LTV bancaire est de 25 % de la valeur d'expertise des immeubles et statutairement, l'emprunt ne peut excéder 25 % du capital social, soit 97 M€ au 31 décembre 2020. De plus, l'ICR doit être supérieur à 300 %. Les prêteurs bénéficient d'une promesse d'hypothèque sur 5 immeubles.

Au 31 décembre 2020, le montant tiré sur le crédit revolving est de 50 M€, contre 20 M€ à la clôture de l'exercice 2019.

Le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 506 667 €. Le montant de la commission de non utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 279 185 €.

En plus de cet emprunt, la Banque Palatine a accordé une facilité de caisse de 20 M€ au taux Euribor 3 mois plus une marge de 1%. Cette facilité n'est pas utilisée à la clôture de l'exercice 2020.

Valeurs significatives du patrimoine

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

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

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

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

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

COÛT HISTORIQUE DES TERRAINS ET DES CONSTRUCTIONS LOCATIVES	704 630 352
COÛT HISTORIQUE DES PARTS DE SOCIÉTÉS CONTRÔLÉES	29 274 222
VALEUR COMPTABLE NETTE	733 904 574
VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)	1 055 767 765

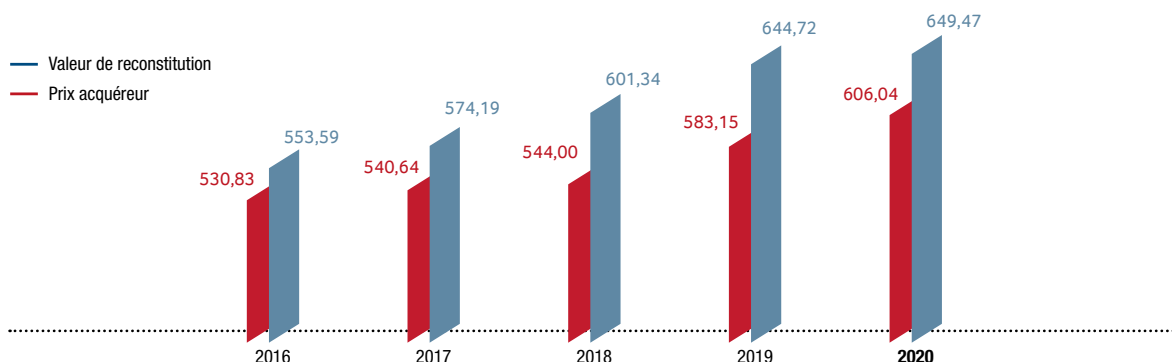
En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
- Valeur nette comptable des immeubles	704 630 352		
- Provisions pour gros entretien	- 1 072 833		
- Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	29 274 222		
- Autres éléments d'actifs	- 52 844 776	- 53 116 674	- 53 116 674
- Valeur des immeubles (expertises) hors droits		1 055 767 765	
- Valeur des immeubles (expertises) droits inclus et CAP			1 131 656 789
- Commission de souscription théorique			87 814 866
TOTAL GLOBAL	679 986 965	1 002 651 091	1 166 354 981
NOMBRE DE PARTS	1 795 866	1 795 866	1 795 866
TOTAL EN EUROS RAMENE A UNE PART	378,64	558,31	649,47

Le dernier prix d'exécution de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (556,00 €) est inférieur de 0,4% à la valeur de réalisation qui s'établit à 558,31 € par part.

Le dernier prix acquéreur de l'exercice fixé sur le marché secondaire organisé (606,04 €) est inférieur de 7% à la

valeur de reconstitution qui s'établit à 649,47 € par part. Le prix de souscription de l'augmentation de capital en cours (606,00 €) est inférieur de 7% à cette même la valeur de reconstitution.

ÉVOLUTION DE LA VALEUR DE RECONSTITUTION ET DU PRIX DE SOUSCRIPTION /PART sur 10 ans (au 31/12)



La Société de gestion a sélectionné Société Générale Securities Services en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de

contrôler la régularité des opérations effectuées par la société de gestion.

État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2020

	Prix de revient au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2020 en euros	Ecart Expertise/prix revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2020 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2019 en euros	Variation hors droits 2020/2019 en %
Bureaux	621 038 550	926 333 000	49,16	993 278 735	905 429 000	2,31
Commerces	66 642 642	83 320 000	25,03	89 569 000	68 015 000	22,50
Immobilisations en cours	16 949 160	15 542 000	-8,30	16 707 650	11 032 000	40,88
Total Actifs immobiliers détenus en direct	704 630 352	1 025 195 000	45,49	1 099 555 385	984 476 000	4,14
Bureaux	2 203 858	2 582 633	17,19	2 711 765	2 576 545	0,24
Commerces	27 070 364	27 990 132	3,40	29 389 639	28 977 086	-3,41
Total immobilisations financières contrôlées	29 274 222	30 572 765	4,44	32 101 404	31 553 632	-3,11
TOTAUX	733 904 574	1 055 767 765	43,86	1 131 656 789	1 016 029 632	3,91

État synthétique du patrimoine (suite)

au 31 décembre 2020

	Estimation hors droits au 31/12/2020 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2019 périmètre constant	Variation hors droits 2020/2019 périmètre constant
Bureaux	926 333 000	905 429 000	2,31
Commerces	65 120 000	68 015 000	-4,26
Immobilisations en cours	38 000 000	39 400 000	-3,55
Total Actifs immobiliers détenus en direct	1 029 453 000	1 012 844 000	1,64
Bureaux	2 582 633	2 576 545	0,24
Commerces	27 990 132	28 977 086	-3,41
Total immobilisations financières contrôlées	30 572 765	31 553 632	-3,11
TOTAUX	1 060 025 765	1 044 397 632	1,50

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 2020, FRUCTIPIERRE détient des immeubles en direct (97% de la valeur vénale) et quatre immobilisations financières contrôlées (détention indirecte pour 3% de la valeur vénale).

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

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

FRUCTIPIERRE détient donc de manière indirecte des actifs immobiliers par le biais de quatre SCI dans lesquelles elle possède un pourcentage du capital. Par transparence, les résultats de la SCI sont imposables aux revenus fonciers à

proportion des parts que détient FRUCTIPIERRE. Les SCI sont gérées et représentées par AEW.

Ainsi, FRUCTIPIERRE détient une participation à hauteur de :

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

	SCI RUE DE LA BOURSE 2	SCI RUE DE SEVRES	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 m²	187	550	100	1 004	1 841
Coûts d'acquisition	2 203 858	4 213 475	1 356 725	21 500 164	29 274 222
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	2 450 000	5 450 000	1 350 000	20 400 000	29 650 000
Actif net réévalué	2 582 633	5 576 191	1 408 565	21 005 376	30 572 765

Compte tenu des investissements de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une augmentation de 3,9%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 3,7%.

La valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) enregistre globalement, pour les actifs **détenus directement**, une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant l'investissement de l'exercice) de 1,6%. La progression est de 2,3% pour les actifs à dominante bureaux. Les commerces enregistrent quant à eux une baisse de 4,2%.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier **détenu indirectement** (parts de Sociétés Civiles Immobilières) s'élève à 30,6 M€. A périmètre inchangé il diminue de 3,1%.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 1 055,77 M€, en progression de 1,5% à périmètre constant.

Au 31 décembre 2020, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 44% et 54% à leur prix de revient.

Division des risques immobiliers

En matière de division des risques immobiliers :

- 2 actifs sur 64 représentent 11% de la valeur vénale du patrimoine.
- 1 actif représente 5% de la valeur globale du patrimoine. Il est divisé et loué à plusieurs locataires.
- 3 actifs représentent chacun 4% de la valeur globale du patrimoine.
- 1 actif représente 3% de la valeur globale du patrimoine.
- 33 actifs représentent 80% de la valeur vénale.

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



La gestion immobilière

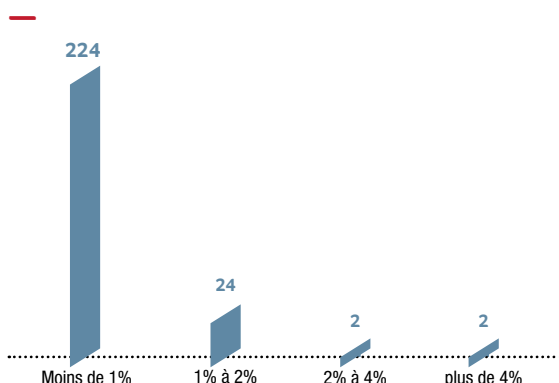
Tout au long de l'année 2020, largement marquée par la crise sanitaire, AEW a pris des décisions de gestion adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires. Parallèlement, l'activité locative est restée très active. Le taux d'occupation financier annuel, calculé en tenant compte des protocoles COVID signés, s'établit à 84,78% en 2020, en recul contenu par rapport à 2019.

Les produits locatifs (loyers et revenus des participations contrôlées) se sont élevés sur l'année à 43 593 698 € contre 41 851 340 € l'exercice précédent (+4%), soit + 1,74 M€. Si les produits des SCI détenues se sont contractés de 234 K€, les loyers facturés sur les immeubles détenus en direct ont progressé de 1,98 M€, compte tenu notamment de l'investissement dans l'immeuble GAIA (Massy) réalisé mi-2019.

Division des risques locatifs

RÉPARTITION DES RISQUES LOCATIFS

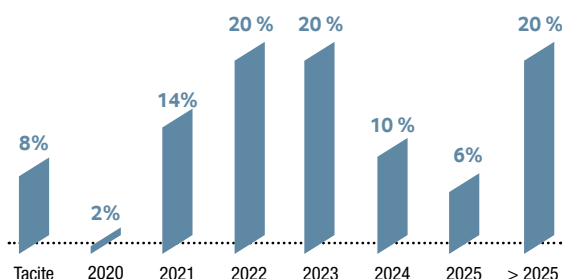
en % du montant HT des loyers HT facturés



Au 31 décembre 2020, FRUCTIPIERRE compte 252 baux (254 en 2019).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 224 locataires représentent chacun moins de 1% de la masse de loyers. La division des risques constitue l'un des axes majeurs de la politique de gestion retenue pour assurer la pérennité et la régularité du revenu. Les 10 locataires les plus importants représentent globalement 26% des loyers.

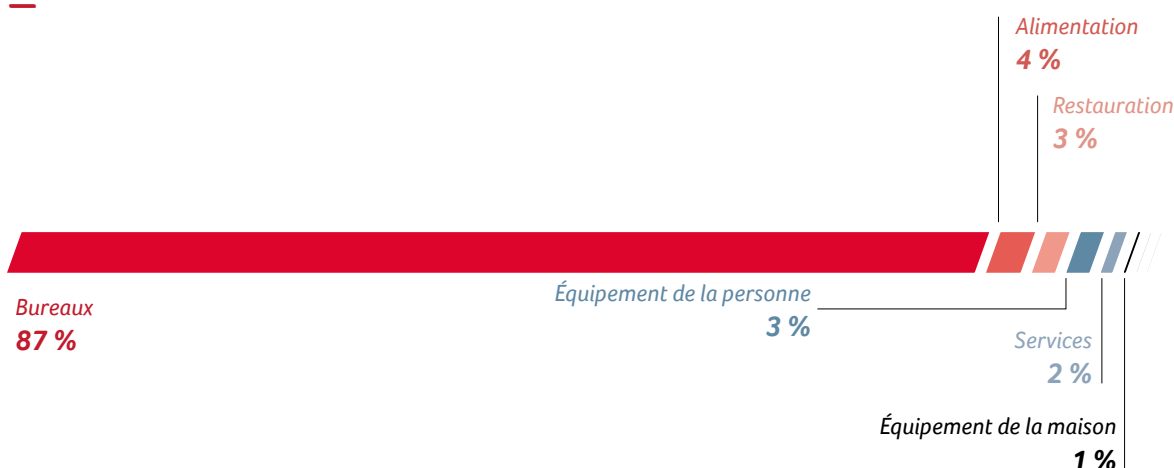
% DES LOYERS AUX PROCHAINES ÉCHÉANCES



Au 31 décembre 2020 :

- 10% des loyers en cours sont relatifs à des baux dont l'échéance était durant l'exercice ou en tacite reconduction;
- Un peu plus de la moitié des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est entre 2021 et 2023 ;
- Un peu plus d'un tiers des loyers sont relatifs à des baux dont la prochaine échéance est en 2024 et au-delà.

RÉPARTITION DES LOYERS EN FONCTION DES SECTEURS D'ACTIVITÉS



Taux d'occupation

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure 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 82,30% pour le quatrième trimestre 2020, en régression par rapport au quatrième trimestre 2019 (89,31%).

En revanche, le taux d'occupation financier moyen 2020 ressort à 84,78%, en recul contenu par rapport à l'exercice précédent (84,89% en 2019). À noter que le taux d'occupation financier intègre les abandons de loyers consentis aux locataires commerces sur le 2^{ème} trimestre.

Le taux d'occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s'établit quant à lui également en régression à la fin de l'exercice, à 87,45% contre 93,11% en début d'année. Le taux d'occupation physique moyen de l'année s'établit à 89,58%, proche de celui de l'année 2019 (90,10%).

DÉCOMPOSITION DU TOF DES 5 DERNIERS TRIMESTRES

4^e trimestre 2020



3^e trimestre 2020



2^e trimestre 2020



1^{er} trimestre 2020



4^e trimestre 2019



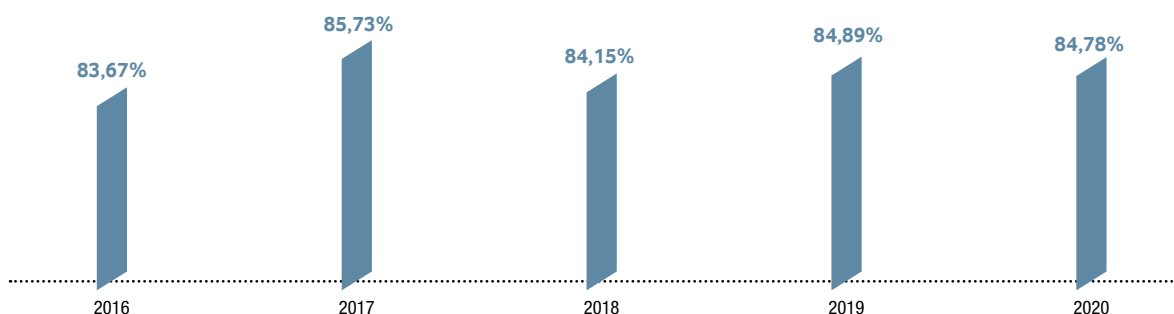
• TOF • Franchise de loyers • Vacants • En travaux

DÉCOMPOSITION DU TOF DE L'ANNÉE 2020



• TOF • Franchises, paliers • Loyers potentiels
• Sous travaux importants

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



Locations et libérations

Durant l'exercice, l'acquisition réalisée a fait passer la surface totale gérée à 152 676 m² (hors VEFA) contre 150 025 m² à la fin de l'exercice 2019 (+ 0,4%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a diminué de 3%.

L'activité locative de l'année 2020 fait ressortir un solde négatif de 8 830 m² entre les libérations (17 661 m²), et les relocations (8 831 m²).

Cesont 13 472 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 8 831 m² de relocations (nouveaux baux), et 4 641 m² de renouvellements de baux.

Sur l'exercice, 23 locaux ont été libérés. Ils représentent une surface totale de 17 661 m² pour un total de loyers de 6,3 M€.

Les libérations sont concentrées en loyers pour un peu plus de la moitié sur 3 locataires de bureaux et un commerce.

Parallèlement, 26 relocations ont été effectuées. Elles ont porté sur 8 831 m² pour un total de loyers en année pleine de 3,6 M€.

Les relocations sont concentrées en loyers à 65% sur 4 locataires de bureaux.

Par ailleurs, 5 baux ont été négociés et renouvelés durant l'année. Ces renouvellements ont porté sur 4 641 m² pour un total de loyers en année pleine de 2,4 M€.

Les renouvellements sont concentrés en loyers à 60% sur 2 commerces parisiens.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2020 s'établissent à 19 164 m², en augmentation sensible par rapport à l'année précédente (10 334 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 6,2 M€ contre 2,8 M€ en 2019 et 7 M€ en 2018.

Ces surfaces sont concentrées sur trois lignes qui représentent 30% de la vacance, dont deux font l'objet d'une restructuration en cours.

Gestion immobilière liée à la crise sanitaire

L'exercice 2020 a connu deux vagues de restrictions et fermetures liées à la crise sanitaire, au 1^{er} semestre et au 4^{ème} trimestre, qui ont impacté les locataires de FRUCTIPIERRE.

Les gérants immobiliers d'AEW ont pris les décisions adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires, en particulier des commerçants touchés par les obligations de fermeture (suspensions temporaires de loyers et charges, reports d'échéances, voire, au cas par cas, mesures d'allègement). Ceci afin d'éviter à court terme la défaillance des entreprises saines et viables qui assurent en temps normal l'essentiel des revenus locatifs.

Sur les 252 locataires de FRUCTIPIERRE, dont 34 de commerces, 6 concernent des enseignes alimentaires qui n'ont pas été contraintes de fermer à partir du 15 mars 2020 soit environ 30% des loyers commerces annuels.

Au 31 décembre, 8 restaurants sont toujours fermés. Ces locataires représentent 23% des loyers commerces annuels.

Une trentaine de commerçants ont demandé à bénéficier en 2020 de mesures d'abandon ou d'allègement de loyers. Toutes ces demandes ont fait l'objet d'une étude individuelle prenant en compte différents critères tels que la taille et l'activité du locataire, l'impact du confinement selon la localisation (quartier touristique, quartier de bureaux, ...).

Pour ce qui concerne les actifs de bureaux, ce sont essentiellement des reports ou des fractionnements du paiement des loyers (mensuels au lieu de trimestriels) portant sur 3,1 M€, qui ont été sollicités par un tiers des locataires bureaux.

A la clôture de l'exercice :

- Concernant les accompagnements des commerçants au titre du 1^{er} semestre 2020.
Compte tenu des 21 accords déjà pris, les abandons de loyers sur l'exercice sont chiffrés à 284 K€ et les allègements (réductions du loyer sur une période limitée) à 805 K€.
Les 6 négociations encore en cours représentent un accompagnement estimé à 70 K€.
Au global, les mesures finalisées représentent de l'ordre de 2% du montant des produits locatifs de FRUCTIPIERRE comptabilisées sur 2020 (43,5 M€).

- Concernant les abandons de loyers des commerçants au titre du mois de novembre 2020.
Ces abandons, qui représentent une aide pour 25 locataires, entrent dans le dispositif de la loi de finance 2021 ouvrant droit à un crédit d'impôt.
Le montant total prévisionnel est de 300 K€, soit de l'ordre de 0,7% du montant des produits locatifs de FRUCTIPIERRE comptabilisées sur 2020. Le crédit d'impôt total correspondant, dont les associés pourraient bénéficier sur les revenus fonciers de 2021 (déclaration 2022), est estimé à 150 K€.

Les travaux

Au cours de l'année 2020, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 2 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.

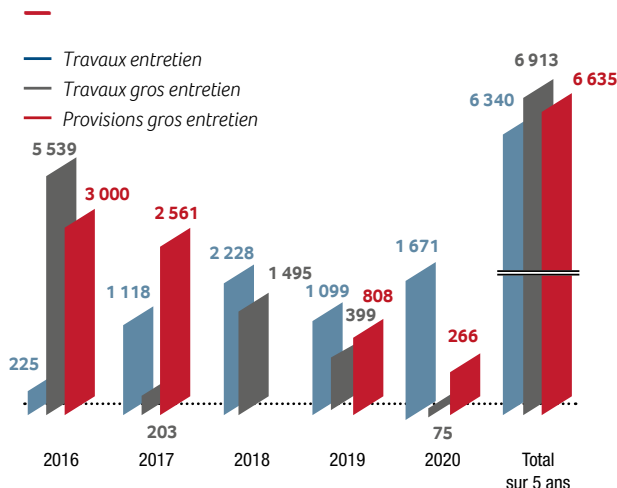
Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 1 671 063 € en 2020 (1 099 436 € en 2019). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 1 268 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien (anciennement grosses réparations) d'un montant de 266 321 € a été passée. La provision représente ainsi au 31 décembre 2020 un montant total de 1 072 833 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2020, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 74 533 €. Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 1,38 M€.

TRAVAUX ET PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

en K€



Les contentieux

La dotation aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se monte à 3 815 757 €, essentiellement liée aux accompagnements de locataires dans le cadre de la pandémie.

Compte tenu des reprises sur provisions effectuées suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues d'un montant de 591 366 €, le solde net de l'exercice 2020 est une charge de 3 224 391 €.

Au final, la provision pour dépréciation de créances douteuses au 31 décembre 2020 s'élève à 5 286 517 €. 6 locataires représentent 45% des provisions constituées. L'impact net des locataires douteux au 31 décembre 2020 est de 7,80% des loyers facturés (0,37% au 31 décembre 2019).

Les principaux contentieux, qui concernent 3 locataires, représentent 1,77 M€.



LES RÉSULTATS

ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de FRUCTIPIERRE est en diminution de 1,9 M€ (-6%) par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 32 073 591 €. Les loyers et les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 4% (+ 1,7 M€), compte tenu de l'investissement réalisés au second semestre 2019 (Gaïa Massy) et d'une meilleure occupation en moyenne du patrimoine sur l'exercice. Toutefois, les provisions nettes pour créances douteuses, liées principalement aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire, ont impacté l'exercice pour 3,2 M€.

Pour un associé présent au 1^{er} janvier 2020, le montant distribué en 2020 s'élève à 20,50 € par part, soit - 11% par rapport à 2019. Il intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 2,50 € sur la réserve de plus-values. Le report à nouveau (réserves) est à 8,76 € par part et représente, en fin d'exercice, près de 6 mois de distribution courante. Le taux de distribution 2020 s'établit à 3,36%, le prix d'achat moyen d'un part ayant bondi de 13% durant l'exercice.

Le résultat de l'année s'élève à 32 073 591 € en diminution de 6% (- 1,9 M€) par rapport à l'exercice précédent. Les loyers et les dividendes des participations contrôlées ont augmenté de 4% (+ 1,7 M€) compte tenu notamment de l'investissement dans l'immeuble de bureaux Gaïa (Massy) réalisé au second semestre 2019 et d'une meilleure occupation en moyenne du patrimoine sur l'exercice. Toutefois, l'exercice est impacté par une charge nette de provisions pour créances douteuses de 3,2 M€ liée principalement aux accompagnements de loyers dans le cadre de la crise sanitaire (soit une charge nette de + 3 M€ par rapport à 2019).

Malgré un ralentissement des encaissements de loyers dû aux confinements, des mesures de soutien et des défaillances potentielles, le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été maintenu à son niveau de 2019, soit 4,50 € pour chacun des trimestres de l'exercice.

Par ailleurs, un prélèvement prévu de 2,50 € sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant du quatrième trimestre.

Au total, le montant distribué en 2020, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 18,00 € par part (identique à 2019),
- et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 2,50 € (12,2% du montant distribué),

soit un montant total distribué de 20,50 € par part (23,00 € en 2019, avec une distribution de plus-value de 5,00 €). Le revenu courant distribué (18,00 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 17,95 €. Le report à nouveau a donc été sollicité pour un montant de 86 379 €.

Ainsi, au 31 décembre 2020, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 15 732 138 €, soit 8,76 € par part.

Il représente à cette date une réserve de 5,8 mois de distribution courante (5,9 mois à la fin de l'année 2019) qui permet à FRUCTIPIERRE, en matière de distribution de revenus, d'atténuer des tensions ponctuelles.

Le prix d'achat moyen de la part de l'exercice, calculé sur les bases des prix constatés sur le marché secondaire organisé et du prix de souscription à compter de l'ouverture de l'augmentation de capital en cours, s'établit à 610,77 €, en augmentation de 12,9% par rapport à l'exercice précédent.

Au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante bureaux s'établit à 1,40%.

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) se détermine pour une année *n* par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoire et sociaux versée au titre de l'année *n* (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année *n*.

Le taux de distribution 2020 de FRUCTIPIERRE diminue à 3,36% (4,25% en 2019), du fait de la diminution du montant distribué et surtout de la forte hausse du prix acquéreur moyen sur l'exercice.

A l'échelon national, le taux de distribution calculé pour l'ensemble des SCPI de bureaux s'établit à 4,04%.

Le taux de distribution de FRUCTIPIERRE demeure à souligner dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire. La « prime de risque » de FRUCTIPIERRE, c'est-à-dire l'écart entre son taux de distribution et celui d'un placement théorique sans risque, avoisine 3,60%, le taux de l'OAT 10 ans atteignant -0,3% en fin d'année.

En matière de taux de rentabilité interne (TRI), qui intègre le coût d'acquisition des parts et les revenus perçus, et prend pour hypothèse leur revente fin 2020 sur la base de la valeur de retrait, la performance de FRUCTIPIERRE est également intéressante sur le long terme.

Les taux sont de 6,27%, 8,69% et 9,57% pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans.

Parmi les principales classes d'actifs, le TRI à 10 ans est nettement supérieur ou égal à ceux : de l'Or (-1,60%), du Livret A (1,52%), des Obligations (2,18%), des Foncières cotées (4,57%) ou des SCPI d'immobilier d'entreprise et des SCPI de bureaux (5,03%). Seules les Actions françaises (7,9%) affichent une performance supérieure mais avec une volatilité forte.

Sur 15 ans, FRUCTIPIERRE n'est dépassée par aucune de ces catégories, et sur 20 ans seules les foncières cotées affichent un TRI nettement supérieur (11,4%).

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

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

En euros	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements ⁽¹⁾	Prix acquéreur moyen de l'année ⁽²⁾	Taux de distribution sur valeur de marché en % ⁽³⁾	Report à nouveau cumulé par part
2016	505,00	22,50	523,88	4,29%	3,55
2017	530,83	21,80	540,13	4,04%	4,79
2018	544,00	22,10	543,80	4,06%	7,73
2019	544,00	23,00	541,11	4,25%	8,85
2020	583,15	20,50	610,77	3,36%	8,76

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

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

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

LES MARCHÉ

DES PARTS

L'activité du marché primaire

La 26^{ème} augmentation de capital a été ouverte le 1^{er} octobre 2020 pour un montant à collecter de 80 M€ jusqu'au 31 décembre 2021. Durant l'exercice, 9 201 parts ont été souscrites, représentant un montant total collecté de 5 575 806 €.

Dans le cadre du renouvellement de son patrimoine, afin d'améliorer la diversification et la mutualisation des risques, FRUCTIPIERRE a lancé une 26^{ème} augmentation de capital à compter du 1^{er} octobre 2020.

Cette augmentation de capital porte sur 132 013 parts à souscrire au prix de 606,00, soit un montant en nominal de 28 382 795 € et des capitaux à collecter (nominal + prime d'émission) de 79 999 878 €. La date de clôture de l'augmentation de capital est fixée au 31 décembre 2021. Le prix de souscription n'a pas été modifié durant l'exercice 2020.

Durant l'exercice, 9 201 parts nouvelles ont été souscrites par 90 associés, soit un montant de collecte de 5 575 806 €.

Au 31 décembre 2020, le nombre total de parts émises est de 1 795 866, pour un capital social de 386 111 190 € (plafond statutaire fixé à 500 000 000 €) et des capitaux collectés de 703 054 969 €.

Au cours des cinq derniers exercices (2016 à 2020), les capitaux collectés ont progressé de 20%, permettant l'acquisition d'actifs immobiliers qui ont renforcé la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

Le capital est réparti entre 12 124 associés, et est détenu à hauteur de 45,6% par des personnes physiques et de 54,4% par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 40%.

Le plus gros porteur de parts détient 22,72% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 82 000 € (148 parts) au dernier prix d'exécution.

LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2016	Société fermée	1 713 196	368 337 140	657 512 027
Au 31/12/2017	Société fermée	1 713 196	368 337 140	657 512 027
Au 31/12/2018	Société ouverte	1 775 195	381 666 925	691 239 483
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

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

L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

Date de création 7 avril 1987		Capital initial 152 449 €		Nominal de la part 215,00 €		
En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31/12	Nombre d'associés au 31/12	Rémunération HT des organismes collecteurs et de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital	Prix acquéreur au 31/12 ⁽¹⁾
2016	368 337 140	40 971 370	1 713 196	11 973	3 078 536	530,83
2017	368 337 140	-	1 713 196	11 905	-	540,64
2018	381 666 925	33 727 456	1 775 195	12 049	2 539 340	544,00
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

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

L'activité du marché secondaire

Le volume de parts échangées sur le marché secondaire organisé géré par la Société de gestion est en érosion de 19% par rapport à 2019. Toutefois, lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution enregistre une progression de 4% par rapport à la fin 2019. Il s'est fixé à 556 €, soit un prix acquéreur de 606,04 € très proche du prix de souscription de l'augmentation de capital en cours. Parallèlement, le prix acquéreur moyen annuel augmente sensiblement de près de 13 % par rapport à 2019 en s'établissant à 610,77 €. Représentatif de la bonne liquidité du marché secondaire, le nombre de parts en vente à la clôture de l'exercice est de 0,26% des parts en circulation.

Sur l'ensemble de l'année, le marché secondaire organisé de FRUCTIPIERRE a été marqué par une contraction des volumes et montants échangés : 17 560 parts représentant 10 769 143 € contre 24 663 parts représentant 13 313 420 € en 2019, soit des diminutions respectives de 29% et 19%. La variation en montant est nettement moins accentuée, le prix moyen des transactions ayant connu une forte hausse durant la période.

La baisse du nombre de parts échangées est la conséquence d'une érosion de la demande.

Si le nombre de parts mises en vente a augmenté de 14% entre 2019 et 2020 (de 34 005 parts à 38 726), la demande de parts s'est réduite de 19% entre les mêmes périodes (de 56 328 à 45 397).

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

Ainsi, lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 556,00 €, en augmentation de 4% par rapport à décembre 2019. Le prix acquéreur correspondant, à 606,04 €, est très proche du prix de souscription de l'augmentation de capital en cours.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix d'exécution de la part sur une année a une signification relative 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 0,4% avec la valeur de réalisation 2020 (558,31 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 7% par rapport à la valeur de reconstitution 2020 (649,47 € par part).

Le nombre de parts à la vente figurant sur le carnet d'ordres à la clôture de l'exercice est de 4 650, soit 0,26% des parts (0,01% fin 2019).

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le marché secondaire organisé présente un taux de rotation de 0,98%, à comparer à 1,36% pour les SCPI à capital fixe à dominante bureaux.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 20 parts ont été échangées (1 transaction) pour un montant total hors droits de 10 820 €, soit 541,00 € par part.

L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

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
2016	18 481	1,08%	500	50 836
2017	20 198	1,18%	4 849	49 847
2018	69 661	3,92%	1 285	506 899
2019	72 816	4,10%	60	552 549
2020	17 580	0,98%	4 650	376 956

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

COMPTES ANNUELS

ET ANNEXE

État du patrimoine au 31 décembre 2020

En euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
ÉTAT DU PATRIMOINE	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	677 209 579	1 009 653 000	655 905 586	984 476 000
Immobilisations en cours	27 420 773	15 542 000	22 228 946	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	-1 072 833		-1 144 471	
Provisions pour risques et charges	0		0	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	29 274 222	30 572 765	29 557 792	31 553 632
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
TOTAL I (Placements Immobiliers)	732 831 741	1 055 767 765	706 547 853	1 016 029 632
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	0	0	0	0
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	0	0	0	0
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0	0	0	0
TOTAL II (Immobilisations Financières)	0	0	0	0
ACTIFS D'EXPLOITATION				
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	0	0	0	0
Associés capital souscrit non appelé	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	3 114	3 114	3 114	3 114
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	0	0	0	0

En euros	EXERCICE 2020		EXERCICE 2019	
ÉTAT DU PATRIMOINE	Valeurs bilantielles 31/12/2020	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2020	Valeurs bilantielles 31/12/2019	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2019
ACTIFS D'EXPLOITATION (suite)				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	15 267 731	15 267 731	9 037 052	9 037 052
Autres créances	39 297 004	39 297 004	35 254 638	35 254 638
Provisions pour dépréciation des créances	-5 286 517	-5 286 517	-2 062 126	-2 062 126
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	10 458 243	10 458 243	7 645 272	7 645 272
TOTAL III	59 739 575	59 739 575	49 877 950	49 877 950
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges	-235 292	-235 292	-346 477	-346 477
Dettes				
Dettes financières	-60 718 053	-60 717 648	-30 592 065	-30 592 065
Dettes d'exploitation	-32 111 531	-32 111 531	-26 825 191	-26 825 191
Dettes diverses	-19 611 586	-19 611 586	-16 553 827	-16 553 827
TOTAL IV	-112 676 461	-112 676 057	-74 317 560	-74 317 560
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	56 208	56 208	512 773	512 773
Produits constatés d'avance	-236 400	-236 400	0	0
Autres compte de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	272 302	0		
TOTAL V	92 110	-180 193	512 773	512 773
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	679 986 965		682 621 017	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE ⁽²⁾		1 002 651 091		992 102 795

(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.

Variation des capitaux propres au 31 décembre 2020

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	Situation de clôture 2019	Affectation résultat 2019	Autres mouvements	Situation de clôture 2020
Capital				
Capital souscrit	384 132 975		1 978 215	386 111 190
Capital en cours de souscription			0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	313 346 188		3 597 591	316 943 779
Primes d'émission en cours de souscription			0	0
Prélèvements sur primes d'émission et/ou fusion	-78 734 303		-1 702 588	-80 436 890
Ecarts de réévaluation				
Ecarts de réévaluation	0			0
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0			0
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	0			0
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés	17 888 650		-6 420 891	11 467 759
Réserves	30 168 990		0	30 168 990
Report à nouveau	13 726 818	2 091 700	0	15 818 518
Résultat en instance d'affectation	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	33 944 149	-33 944 149	32 073 591	32 073 591
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-31 852 449	31 852 449	-32 159 970	-32 159 970
TOTAL GÉNÉRAL	682 621 017	0	-2 634 052	679 986 965

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2021

Le compte de résultat au 31 décembre 2020

COMPTE DE RÉSULTAT	Exercice 2020 31/12/2020	Exercice 2019 31/12/2019
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	42 815 589	40 839 490
Charges facturées	8 730 631	13 134 583
Produit des participations contrôlées	778 109	1 011 849
Produits annexes	225 961	398 123
Reprises de provisions pour gros entretiens	337 960	578 595
Reprises de provisions pour créances douteuses	591 366	372 517
TOTAL I : Produits immobiliers	53 479 616	56 335 157

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)	Exercice 2020 31/12/2020	Exercice 2019 31/12/2019
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-8 730 631	-13 134 583
Travaux de gros entretiens	-74 533	399 204
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-1 671 063	-1 099 436
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-266 321	-807 939
Autres charges immobilières	-1 906 658	-2 304 750
Dépréciation des créances douteuses	-3 815 757	-523 822
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	-16 464 963	-17 471 326
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	37 014 653	38 863 831
Produits d'exploitation		
Reprise de provision d'exploitation	125 000	50 000
Transferts de charges d'exploitation	1 702 588	5 133 276
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
TOTAL I : Produits d'exploitation	1 827 588	5 183 276
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-3 748 112	-5 279 161
Charges d'exploitation de la société	-2 236 046	-4 279 686
Diverses charges d'exploitation	-22 360	-22 555
Dotations aux provisions d'exploitation	-13 815	-16 782
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : Charges d'exploitation	-6 020 332	-9 598 184
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-4 192 744	-4 414 908
Produits financiers		
Produits d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres produits financiers	37 686	99 874
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	37 686	99 874
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-786 004	-604 649
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	0	0
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	-786 004	-604 649
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	-748 318	-504 775
Produits exceptionnels	0	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	32 073 591	33 944 149

L'annexe aux comptes annuels

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

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

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

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

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue.

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.

FAITS SIGNIFICATIFS

Dans le cadre de la crise liée au Covid-19, des mesures de confinement ont été mises en place en France entre le 17 mars et le 11 mai 2020 et entre le 30 octobre et le 15 décembre 2020, afin de limiter la propagation du virus Covid-19, se traduisant par une fermeture des commerces, à l'exception des commerces de première nécessité, et des restrictions des accès aux bureaux pour l'ensemble des sociétés.

Cette crise sanitaire et les mesures gouvernementales ont impacté l'économie à compter de début 2020.

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

Au cours de l'exercice 2020, les fondations de l'actif en VEFA acquis en 2019 ont été achevées, pour un investissement en-cours de construction de 16.949 K€ au 31/12/2020. Par ailleurs, la SCPI a acquis un actif situé à Paris 17^{ème} pour un montant d'investissement de 17.924K€

La 26^{ème} augmentation de capital a été lancée le 01/10/2020 pour un montant maximum de 500 M€. Au 31 décembre 2020, le montant total des souscriptions reçues est de 5 575 806 €, soit 9 201 parts de 606 € chacune prime d'émission incluse.

La date de clôture prévue de cette augmentation de capital est le 31/12/2021.

La commission de souscription acquise à la société de gestion au titre des souscriptions jusqu'au 31/12/2020 a été constatée pour un montant de 503 763 € TTC.

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

Cela induit une augmentation de la commission de souscription (pour les nouveaux associés) qui passera à 9,03% TTC contre 7,779% auparavant.

Cette commission de souscription est destinée :

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

Cette augmentation sera sans impact sur le prix de souscription, et compte tenu de la possibilité de récupération de TVA, sans impact sur la somme à investir de chaque nouvelle souscription de parts.

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

INFORMATIONS SUR LES RÉGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

La valeur vénale des immeubles locatifs

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

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

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

- méthode dite « par comparaison » : elle est réalisée en affectant un prix au m² aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués.

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

La valeur vénale des participations détenues

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

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

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

La valeur estimée des autres actifs et passifs :

Conformément à l'article R.214-157-1 du Code Monétaire et Financier, la valeur des autres actifs et passifs figurant dans la colonne valeur estimée de l'Etat du Patrimoine tiennent compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers. En l'espèce, la valeur de marché des CAP de taux contractés par votre SCPI a été retraitée des dettes financières, et la prime de CAP étalée sur la durée de l'emprunt a été retraitée des Autres comptes de régularisation.

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

La PGE est déterminée pour chaque immeuble selon un programme pluriannuel d'entretien dès l'année d'acquisition, dont l'objet est de prévoir les dépenses de gros entretiens nécessaires au maintien en l'état de l'immeuble. La provision correspond à l'évaluation, immeuble par immeuble, des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportée linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux.

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

Modalités d'évaluation de la provision pour créances douteuses

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

$$DP = AL + AC - DG$$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

DG = 100% du dépôt de garantie

Pour les locataires présentant un impayé relatif uniquement au deuxième trimestre 2020, par prudence, il a été décidé de ne pas imputer le dépôt de garantie lors du calcul de la provision.

INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Placements immobiliers

Immobilisations locatives

- Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère

d'immobilisations. Il ne fait pas l'objet d'amortissement. La valeur des terrains n'a pas été distinguée. 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.

- 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.

- 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 H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie ;

- des créances sur l'Etat ;

- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété ;

- des créances sur cessions d'immeubles.

Valeurs de placement et disponibilités

Les valeurs de placement et disponibilités intègrent 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 fonds disponibles à l'investissement. Ces sommes sont placées en valeurs mobilières de placement ou en comptes à terme à taux fixe et/ou à taux variable.

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. Les provisions existantes au 31 décembre 2020 s'élèvent à 235.292 €

- Dettes financières

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

Cet emprunt est accompagné d'une facilité de caisse accordée de 20.000K€ au taux Euribor 3 mois (ou 0 si négatif) + 1%.

Le 31 juillet 2015, votre SCPI a souscrit une ligne de crédit de 50M€, pour une durée de 84 mois, rémunérée à E3M+1.50% par an – l'E3M étant flooré à 0 en cas de taux négatif.

Cette ligne de crédit est couverte par deux CAP de taux. La prime de CAP payée à la souscription est étalée sur la durée de l'emprunt. Le montant restant à étaler au 31/12/2020 s'élève à 272 302 €.

- 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 qui se rapportent à des travaux effectués et 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^{ème} trimestre 2020 versé début 2021.

Capitaux propres comptables

Ils correspondent à l'actif net.

La **Valeur estimée du patrimoine** est la valeur de réalisation.

TABLEAU D'ANALYSE DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

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

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

A la clôture de l'exercice, les prélèvements sur la prime d'émission se montent à 80 437 K€.

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

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

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

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

$$(VI \times VB) / (VE)$$

VI= valeur investissement

VB= valeur brute (hors immo en cours)

VE= valeur expertise

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

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

Les accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers. Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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 à la distribution de résultat et de prime d'émission par les SCI dont la SCPI FRUCTIPIERRE détient une participation.

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).

Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées :

Des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 9 % sur le montant des produits locatifs H.T. encaissés et des produits financiers encaissés. Des autres commissions versées à la société de gestion en vertu des statuts.

Charges financières

Elles sont constituées des intérêts liés aux emprunts.

Rémunération de la Société de gestion

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

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance :

la charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 537 euros sur l'exercice.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

L'exercice 2021 a débuté par les incertitudes liées à la nouvelle vague de l'épidémie de la Covid-19. Il est encore difficile d'évaluer un impact de l'épidémie sur les activités de la Société et ses résultats en 2021 qui seraient en tout état de cause sans conséquence sur la continuité d'exploitation de la société pendant les douze prochains mois.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2020

RUBRIQUES	Valeur Brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur Brute à la clôture de l'exercice
Constructions	647 471 590	18 125 216	1 594 423	664 002 383
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	8 433 996	5 085 711	312 511	13 207 196
Aménagements et installations	0		0	0
Aménagements et installations amortissables nettes	0	0	0	0
Immobilisations en cours	22 228 946	11 352 049	6 160 222	27 420 773
TOTAL	678 134 532	34 562 976	8 067 156	704 630 352

Actifs immobilisés au 31 décembre 2020

	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations +	Diminutions -	Valeur brute à la clôture de l'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	0			0
Frais d'augmentation de Capital	0	0	0	0
Droits d'occupation	0	0	0	0
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	3 114			3 114
Dépôts et cautionnements versés	3 114	0	0	3 114
TOTAL	3 114	0	0	3 114

Ventilation des immeubles en cours 2020

VENTILATION PAR NATURE (VALEUR BRUTE)	début d'exercice 2020	acquisitions	cessions	fin d'exercice 2020
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction	22 228 946	11 352 049	6 160 222	27 420 773
Autres				
Total	22 228 946	11 352 049	6 160 222	27 420 773

Immobilisations financières contrôlées – clôture au 31 décembre 2020

En euros	31/12/2020		31/12/2019	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Immeubles	15 724 708	29 649 975	16 185 202	30 599 975
Dettes				
Autres actifs et passifs	13 549 514	922 790	13 372 591	953 657
(actifs et passifs d'exploitation)				
TOTAL GÉNÉRAL	29 274 222	30 572 765	29 557 792	31 553 632

	SCI RUE DE LA BOURSE 2	SCI RUE DE SÈVRES	SCI FBG POISSONNIÈRE	SCI LA STATION	TOTAUX
Année d'acquisition	2017	2017	2017	2017	
Pourcentage de détention	100%	100%	100,00%	100,00%	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	3 rue de la Bourse 75002 PARIS	129 rue de Sèvres 75006 PARIS	70-72 rue du Fbg Poissonnière 75010 PARIS	19 chaussée de la Muette 75016 PARIS	
Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Commerces	Commerces	
Surface en m²	187	550	100	1 004	1 841
Coûts d'acquisition	2 203 858	4 213 475	1 356 725	21 500 164	29 274 222
Valeurs estimées du patrimoine (100%)	2 450 000	5 450 000	1 350 000	20 400 000	29 650 000
Actif net réévalué	2 582 633	5 576 191	1 408 565	21 005 376	30 572 765

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2020

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

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

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



Adresse			Zone géographique ⁽¹⁾	Surfaces en m²
Paris	75002	12, rue de la Bourse	P	1 135
Paris	75003	69 rue Beaubourg	P	2 456
Paris	75003	82, rue Beaubourg	P	2 178
Paris	75006	4, boulevard Saint-Michel	P	176
Paris	75008	40, avenue Hoche	P	648
Paris	75008	64/64 bis, rue La Boétie	P	1 941
Paris	75008	Rue La Boétie	P	
Paris	75008	103, boulevard Haussmann	P	3 042
Paris	75008	69, rue de Monceau	P	1 304
Paris	75008	9, avenue de Friedland	P	947
Paris	75008	6, avenue Marceau	P	2 489
Paris	75009	10, rue du Faubourg Montmartre	P	5 962
Paris	75009	16, rue de Budapest	P	2 109
Paris	75010	30/32, rue de Paradis	P	
Paris	75011	174, rue de Charonne	P	5 123
Paris	75013	6/8, rue Eugène Oudiné	P	4 329
Paris	75013	104 boulevard Auguste Blanqui	P	2 106
Paris	75014	66, avenue du Maine	P	595
Paris	75015	30, rue Cambronne	P	1 798
Paris	75016	152, avenue de Malakoff	P	1 218
Paris	75017	25/27, avenue de Villiers	P	1 052
Paris	75017	125, rue de Saussure	P	2 894
Paris	75017	43/45, avenue de Clichy	P	3 849
Paris	75019	86/92, Bld de la Villette	P	1 704
Paris	75019	86/92, Bld de la Villette	P	
Paris	75019	86/92, Bld de la Villette	P	
Velizy-Villacoublay	78140	13, avenue Morane Saulnier	IDF	2 691
Voisins le Bretonneux	78960	2 rue René Caudron	IDF	8 285
Massy	91300	1 rue Victor Basch	IDF	8 679
Boulogne-Billancourt	92100	Le Quintet - 12, rue d'Anjou - 77/83, avenue Edouard Vaillant	IDF	3 215
Boulogne-Billancourt	92100	Le Quintet - 12, rue d'Anjou - 77/83, avenue Edouard Vaillant	IDF	
Boulogne-Billancourt	92100	Espace Gallieni - 148/156, rue Gallieni	IDF	750
Issy-Les-Moulineaux	92130	1, rue Jacques-Henri Lartigue	IDF	4 457
Neuilly-Sur-Seine	92200	58, avenue Charles de Gaulle	IDF	2 422
Neuilly-Sur-Seine	92200	2/4, rue Victor Noir	IDF	1 213
Neuilly-Sur-Seine	92200	48, rue Jacques Dulud	IDF	1 164
Levallois-Perret	92300	3/5, rue Vatismesnil	IDF	994
Levallois-Perret	92300	100 rue de Villiers	IDF	2 385
Levallois-Perret	92300	68, rue de Villiers	IDF	3 480
Courbevoie	92400	60-62, boulevard de la Mission Marchand	IDF	1 839
Puteaux	92800	Tour Franklin 19è - 100/101, terrasse Boieldieu	IDF	2 175
Puteaux	92800	Tour Franklin 19è - 100/101, terrasse Boieldieu	IDF	
Puteaux	92800	Tour Franklin 31è - 100/101, terrasse Boieldieu	IDF	1 276
Puteaux	92800	20bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8	IDF	2 595
Montreuil	93100	40, rue Armand Carrel - 14, rue Elsa Triolet	IDF	2 869
Saint-Denis	93200	5, rue Francis de Pressensé	IDF	5 179
Saint-Denis	93210	2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération	IDF	7 024
Fontenay-Sous-Bois	94120	44/58, rue Roger Salengro	IDF	607
Ivry-Sur-Seine	94200	16/28, rue Paul Bert	IDF	3 604
Roissy-En-France	95700	"Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. A - 165, avenue du Bois de la Pie "	IDF	1 530
Marseille	13002	67 rue du Chevalier Paul	PR	6 282
Toulouse	31000	"Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier (Bureaux) "	PR	2 128
Lille	59800	323, avenue du Président Hoover	PR	6 687
Lyon	69003	20, rue de La Villette	PR	3 695
Lyon	69006	23, boulevard Jules Favre	PR	4 480
TOTAL BUREAUX				140 758
Paris	75005	50, rue des Ecoles	P	267
Paris	75006	104, boulevard Saint Germain	P	934
Paris	75006	89/93, boulevard Raspail	P	890
Paris	75006	54, rue Bonaparte	P	112
Paris	75007	15, rue de Bourgogne	P	417
Paris	75008	49, rue du Faubourg Saint Honoré	P	108
Paris	75017	43, rue de Clichy	P	2 778
Paris	75020	102, rue de Lagny	P	2 170
Suresnes	92150	4 bis, rue des Bourets	IDF	2 401
TOTAL COMMERCES				10 078
Paris	75011	64, avenue Parmentier	P	2 300
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS				2 300
TOTAL GÉNÉRAL				153 135

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

Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2020	Prix de revient 2019
2013	10 350 000	116 567	10 466 567	10 364 629
2013	13 367 003	4 818 833	18 185 835	16 659 242
2006	12 300 000		12 300 000	12 300 000
2012	2 300 000		2 300 000	2 300 000
1999	2 515 409		2 515 409	2 515 409
1999	5 640 614	1 402 256	7 042 870	6 797 096
2009	2 000 000		2 000 000	2 000 000
2009	19 101 745	1 221 417	20 323 162	20 906 099
1999	5 488 165		5 488 165	5 488 165
2006	6 100 000	82 025	6 182 025	6 151 960
2017	32 206 063	841 542	33 047 605	32 730 415
2009	21 006 344	712 447	21 718 791	21 716 799
2018	22 270 790	354 432	22 625 222	22 953 502
1999			-	-
2016	40 550 000		40 550 000	40 550 000
2002	10 090 500	726 732	10 817 232	10 817 232
2015	16 280 166	98 134	16 378 300	16 470 134
1999	1 676 939	154 012	1 830 951	1 686 251
1999	5 043 560	382 564	5 426 124	5 572 130
2000	4 114 132	160 000	4 274 132	4 274 132
1999	2 896 531	1 497 917	4 394 449	4 394 449
2009	9 860 000	2 260 029	12 120 029	11 875 404
2011	18 000 000	29 323	18 029 323	18 029 323
1990	7 110 070		7 110 070	7 110 070
1990	91 469	62 309	153 778	153 778
2003	975 000		975 000	975 000
2005	6 700 000		6 700 000	6 700 000
2015	24 621 536	357 780	24 979 316	25 757 770
2019	36 033 530		36 033 530	36 032 300
1992	9 313 318	171 183	9 484 501	9 520 309
2004	4 240 000		4 240 000	4 240 000
1988	2 549 710	124 919	2 674 629	2 682 555
2008	22 500 000	120 000	22 620 000	22 620 000
1999	6 966 920	515 916	7 482 837	7 385 900
2 008	10 546 674	100 741	10 647 415	10 666 869
2 008	8 500 000		8 500 000	8 500 000
1 999	1 849 270	152 143	2 001 413	2 059 995
2 015	19 300 000	46 655	19 346 655	19 344 452
2 001	13 339 289	2 087 448	15 426 737	14 482 578
1 991	8 158 593	1 375 836	9 534 430	9 527 014
1 988	2 401 072	710 284	3 111 356	2 411 743
1 999	2 515 409	287 298	2 802 707	2 802 707
2 000	3 559 009	41 575	3 600 584	3 624 127
2 009	12 687 500		12 687 500	12 687 500
2 009	10 200 000		10 200 000	10 200 000
2 014	17 450 000	358 358	17 808 358	17 808 358
2 011	25 200 000	412 397	25 612 397	25 495 532
1 999	602 249	94 746	696 995	696 995
1 999	3 811 225	1 016 764	4 827 990	4 827 990
1 991	2 591 633	215 115	2 806 749	2 844 337
2 016	24 680 000	142 777	24 822 777	24 680 000
1 999	2 393 450	33 023	2 426 472	2 425 033
2 011	16 605 000	69 677	16 674 677	16 667 584
2 006	12 720 202	313 289	13 033 490	12 871 581
2 014	14 000 000		14 000 000	14 000 000
	597 370 086	23 668 464	621 038 550	618 354 445
1999	579 306		579 306	579 306
2012	14 400 000		14 400 000	14 429 435
1990	5 229 001	10 345	5 239 346	5 239 346
2014	5 150 000		5 150 000	5 150 000
2009	2 220 000		2 220 000	2 220 000
2011	3 450 000		3 450 000	3 450 000
2020	17 923 989		17 923 989	-
2009	3 960 000		3 960 000	3 960 000
2014	13 720 000		13 720 000	13 720 000
	66 632 297	10 345	66 642 642	48 748 088
2019	16 949 160		16 949 160	11 032 000
	16 949 160	-	16 949 160	11 032 000
	680 951 543	23 678 809	704 630 352	678 134 533

État des créances et des dettes au 31 décembre 2020

CRÉANCES	31/12/2020	31/12/2019	DETTES	31/12/2020	31/12/2019
Créances locataires	14 402 228	8 105 344	Emprunt	50 000 000	20 000 000
Charges locatives	865 503	931 708	Intérêts courus sur emprunt	332 667	312 000
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	10 385 386	10 280 065
Locataires et comptes rattachés	15 267 731	9 037 052	Dettes financières	60 718 053	30 592 065
Créances fiscales	2 392 274	5 598 988	Locataires créditeurs	285 102	30 497
Fournisseurs débiteurs	3 364 467	3 503 352	Provisions charges locatives	19 999 887	15 937 489
Syndics	28 794 296	21 298 973	Gérants	486 440	486 440
Autres débiteurs	4 745 967	4 853 325	Fournisseurs	9 268 384	9 209 347
Autres créances	39 297 004	35 254 638	Dettes fiscales	2 071 718	1 161 418
Provisions pour locataires douteux	-5 286 517	-2 062 126	Dettes d'exploitation	32 111 531	26 825 191
Provisions pour dépréciation des créances	-5 286 517	-2 062 126	Autres dettes d'exploitation	8 604 324	5 665 628
TOTAL GÉNÉRAL	49 278 219	42 229 564	Associés	11 007 263	10 888 199
			Dettes diverses	19 611 586	16 553 827
			TOTAL GÉNÉRAL	112 441 169	73 971 083

État des provisions au 31 décembre 2020

PROVISIONS	Au 31/12/2019	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2020
Provisions liées aux placements immobiliers						
Gros Entretiens	1 144 471	0	266 321	263 427	74 533	1 072 833
Risques et charges	346 477	0	13 815	125 000		235 292
Créances douteuses	2 062 126	0	3 815 757	591 366	0	5 286 517
TOTAL	3 553 074	0	4 095 893	979 793	74 533	6 594 641

Provisions pour gros entretien au 31 décembre 2020

MONTANT PROVISION 01 01 2020	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotation		Reprise		MONTANT PROVISION 2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2020	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01 janv 2020	
1 144 471	0		266 321		337 960	1 072 833
	0		266 321		337 960	
			montant provision 01 01 2020		montant provision 31 12 2020	
Dépenses prévisionnelles sur N+1			337 960		110 300	
Dépenses prévisionnelles sur N+2			25 600		178 400	
Dépenses prévisionnelles sur N+3			136 887		273 000	
Dépenses prévisionnelles sur N+4			334 760		398 668	
Dépenses prévisionnelles sur N+5			309 264		112 464	
TOTAL			1 144 471		1 072 832	

Ventilation des charges – clôture au 31 décembre 2020

	2020	2019
Charges immobilières non récupérables en euros		
Impôts & taxes non récupérables	631 148	551 897
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	1 671 063	1 099 436
Charges non récupérables	1 209 810	1 752 853
Pertes sur créances irrécouvrables	65 700	-
Dotations pour créances douteuses	3 815 757	523 822
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	7 393 478	3 928 008
charges immobilières récupérables en euros		
Impôts & taxes diverses	4 833 314	4 614 355
Charges immobilières refacturables	3 788 231	8 447 130
Autres charges refacturables	109 086	73 098
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	8 730 631	13 134 583
Charges d'exploitation		
Honoraires Commissaires aux comptes	24 753	22 108
Honoraires Notaires	1 268 936	2 517 002
Honoraires Dépositaire	26 147	24 564
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	0	50
Frais d'acquisition des immeubles	13 849	7 000
Frais de cession des immeubles	0	0
Autres frais	248 044	1 101 504
Contribution Economique Territoriales	654 316	607 458
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	2 236 046	4 279 686
Charges diverses d'exploitation		
Indemnisation du Conseil de surveillance	22 359	22 359
Charges diverses	1	196
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	22 360	22 555
Commissions versées à la Société de gestion		
Commissions Gestion Immobilière	3 328 309	3 524 376
Commissions sur arbitrages	0	1 285 000
Commissions de souscription	419 802	469 786
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	3 748 112	5 279 161

Décomposition des emprunts – clôture au 31 décembre 2020 *(en euros)*

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
EMPRUNT À TAUX FIXE (1)	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	-	-	-	-
EMPRUNT À TAUX VARIABLE				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts "in fine"	50 000 000	-	-	50 000 000
Total	50 000 000	-	-	50 000 000

VENTILATION PAR NATURE D'ACTIF	Exercice 2020	Exercice 2019
Emprunts immobiliers	50 000 000	20 000 000
Autres emprunts	-	-
Total	50 000 000	20 000 000

Financement 2020

Au 31.12.2020, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale :	50 000 000 €
Montant tiré au 31.12.2020 :	50 000 000 €
Intérêts sur tirage	506 667 €
Commissions de non-utilisation	102 333 €
Etalement du CAP	176 851 €
Intérêts Swap	0 €
Facilité de caisse	153 €
Montant moyen tiré	33 260 000 €
Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP)	1,52%
Taux moyen annualisé global	1,57%
Ratio d'endettement (LTV)	4,76%

Ratio LTV < 25% Respecté

Ratio ICR > 300% Respecté

Engagement hors bilan *(en euros)*

	31/12/2020	31/12/2019
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesses de vente		
Sommes à verser sur VEFA	26 949 600	28 368 000
Engagements reçus		
Ligne de crédit non tirée	0	30 000 000
Facilités de caisse	20 000 000	20 000 000
CAP de taux	404	0
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	2 966 001	3 600 214

LES AUTRES INFORMATIONS

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices

	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus	2019	% du total des revenus	2020	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	24,09	81,52%	24,33	96,33%	24,46	87,03%	23,88	88,99%	24,53	96,19%
Produits financiers avant P.L.	0,02	0,08%	0,25	0,99%	0,67	2,39%	0,06	0,21%	0,02	0,08%
Produits divers	5,44	18,40%	0,68	2,68%	2,98	10,59%	2,90	10,82%	0,95	3,74%
TOTAL	29,55	100,00%	25,26	100,00%	28,11	100,00%	26,83	100,00%	25,50	100,00%
CHARGES										
Commissions de gestion	4,33	14,64%	2,35	9,29%	3,93	13,99%	2,98	11,12%	2,10	8,23%
Autres frais de gestion	3,89	13,16%	1,20	4,75%	2,17	7,74%	2,77	10,35%	1,70	6,69%
Entretien du Patrimoine	3,53	11,96%	0,78	3,07%	2,17	7,73%	0,40	1,47%	0,98	3,83%
Charges locatives non récupérables	1,60	5,41%	2,69	10,65%	0,98	3,48%	1,30	4,85%	1,07	4,18%
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	13,35	45,18%	7,01	27,76%	9,26	32,95%	7,45	27,79%	5,85	22,94%
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	-1,74	-5,89%	0,34	1,35%	-1,67	-5,94%	0,10	0,37%	-0,04	-0,15%
Autres	0,23	0,78%	0,00	0,00%	0,20	0,72%	0,09	0,35%	1,74	6,83%
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES	-1,51	-5,11%	0,34	1,35%	-1,47	-5,23%	0,19	0,73%	1,70	6,69%
TOTAL DES CHARGES	11,84	40,07%	7,36	29,11%	7,79	27,72%	7,64	28,52%	7,55	29,63%
RÉSULTAT COURANT	17,71	59,96%	17,91	70,93%	20,32	72,30%	19,19	71,54%	17,95	70,41%
Variation du report à nouveau	0,21	0,71%	1,11	4,39%	3,22	11,47%	1,19	4,46%	-0,05	-0,18%
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	17,50	59,23%	16,80	66,51%	17,10	60,83%	18,00	67,09%	18,00	70,59%
Revenus distribués après prélèvement libératoire	17,50	59,23%	16,80	66,51%	17,10	60,83%	18,00	67,09%	18,00	70,59%

Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM

GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

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

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

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

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

La SCPI FRUCTIPIERRE investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi,

le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2020 versées à l'ensemble des collaborateurs : 18 663 495 €

Rémunérations variables acquises au titre de 2020 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 457 132 €

L'effectif total en 2020 était de 281 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 2020, à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2020 (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 : 4 468 669 €

■ Autres personnels identifiés : 2 748 004 €

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

EFFET DE LEVIER

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

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

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

Levier selon Méthode Brute : 107%

Levier selon Méthode Engagement : 105%

EXPERTS IMMOBILIERS

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

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



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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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 2020.

Durant l'exercice 2020, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises, les 26 mars et 5 novembre 2020. Particulièrement attentif à l'évolution de la situation sanitaire et économique, il a essayé, avec le concours de la Société de gestion, d'en mesurer les effets actuels et futurs sur l'activité de votre SCPI. Il s'est, par ailleurs, attaché à examiner notamment les investissements et arbitrages réalisés ou projetés, la gestion immobilière et le marché des parts (augmentation de capital et marché secondaire).

Le 24 mars 2021, votre conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2020 et de résolutions ordinaires et extraordinaires pour la présente Assemblée Générale.

Toutes ces réunions se sont intégralement tenues à distance, en conférence téléphonique ou visioconférence. Ces modalités nouvelles n'ont néanmoins pas empêché votre conseil d'assurer ses missions de contrôle et de surveillance statutaires et réglementaires.

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

LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

L'année 2020 a été largement marquée par la crise sanitaire de la Covid-19 qui a été déclarée pandémie par l'Organisation Mondiale de la Santé le 11 mars 2020.

En France, le premier confinement national a été mis en place du 17 mars au 11 mai 2020. Les restrictions liées à cette situation ont rendu obligatoire la fermeture tem-

poraire des magasins et des entreprises « non essentiels pour la vie de la nation », et des lieux de sociabilité et de loisirs que sont les bars, restaurants, cafés, cinémas, et commerces de détail, à l'exception des pharmacies et des magasins d'alimentation.

Un second confinement national a été mis en place du 30 octobre 2020 au 15 décembre 2020. Il s'est à nouveau accompagné de la fermeture des commerces dits « non essentiels » et des établissements recevant du public comme les bars et les restaurants ou les établissements sportifs.

Les commerces ont repris leurs activités le 28 novembre 2020 avec un protocole sanitaire strict. Les restaurants et bars sont restés fermés, les activités à emporter demeurant seules possibles pour ces établissements.

Lors de la rédaction de ce rapport, une nouvelle mesure de confinement avait été décidée pour une durée de quatre semaines, accompagnée de la fermeture des commerces dits « non essentiels ».

Cette situation exceptionnelle a, évidemment, obéré significativement la croissance économique mondiale. En France, le PIB s'est effondré de 8,3%, et la consommation des ménages a chuté de 28% en volume. A l'échelon européen, des mesures restrictives similaires ont été prises, avec des séquençages différents mais avec des objectifs communs et des conséquences similaires à celles observées en France.

Soulignons, toutefois, que les mesures gouvernementales prises durant cette période ont permis d'atténuer l'impact économique de la pandémie et permettent d'espérer une sortie de crise dans un avenir proche, appuyées par une vaccination massive de la population.

COLLECTE DE CAPITAL

Afin de poursuivre l'acquisition d'immeubles récents, ainsi que d'améliorer la diversification et la mutualisation des risques de notre patrimoine, FRUCTIPIERRE a ouvert sa 26^{ème} augmentation de capital le 1^{er} octobre 2020.

L'objectif de collecte est fixé à 80 M€, pour un prix de souscription de 606 € par part. Ce dernier est inférieur de 7% à la valeur de reconstitution, tout en demeurant, naturellement, dans la fourchette réglementaire de +/- 10%.

5,6 M€ ont été souscrits sur l'exercice 2020, et de l'ordre de 74 M€ resteraient donc à collecter, jusqu'à la date de clôture de cette opération prévue le 31 décembre 2021. Votre Conseil de surveillance reste très attentif aux conditions d'émission des parts nouvelles lors des augmentations de capital, en tenant compte également du cadre sanitaire actuel qui est de nature à contrarier l'objectif de collecte.

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'augmentation de capital s'établit à **419 802 € sur l'exercice 2020**.

ARBITRAGE ET INVESTISSEMENT

La politique d'arbitrage menée maintenant depuis plusieurs années, afin de se désengager des actifs devenus non stratégiques ou sur lesquels un risque particulier est décelé, s'est poursuivie. Si aucune cession n'a pu se concrétiser en 2020, la Société de gestion nous a tenus informés des ventes envisagées à date sur les deux années à venir.

Nous prenons donc acte d'une part de la poursuite du programme des cessions, et d'autre part de la distribution de plus-values de 5 € maximum par part, proposée au regard de la réserve de plus-values d'ores et déjà constituée (6,39 € par part au 31 décembre 2020).

S'agissant des investissements, votre SCPI s'est portée acquéreur, pour 19,2 M€, d'un supermarché de 2 800 m², loué à l'enseigne Monoprix, et situé dans un secteur résidentiel du 17^{ème} arrondissement parisien. Nous nous félicitons de cette acquisition, sur un excellent emplacement et avec un locataire de qualité, qui sera de nature à apporter une performance résiliente à la société. Et ce d'autant plus que le commerce alimentaire est ressorti valorisé par la crise actuelle avec notamment, des établissements de proximité qui ont été privilégiés par les consommateurs.

Les caractéristiques détaillées de cet investissement nous ont été présentées par la Société de gestion. Votre conseil constate que cette opération répond aux critères de la politique d'investissement de la SCPI qui donne une large place aux actifs parisiens et de première couronne ouest.

Compte tenu de cet investissement et des nouveaux fonds apportés par l'augmentation de capital, votre SCPI présente en fin d'année un surinvestissement de 69,6 M€, identique au niveau du début de l'exercice. Il serait de l'ordre de 92 M€ en prenant en compte les décaissements à venir sur l'acquisition en VEFA, ce qui nous semble opportun compte tenu du contexte actuel de taux d'intérêt très bas et de notre politique de collecte.

VALEUR DU PATRIMOINE

À l'occasion du Conseil de surveillance du 24 mars 2021, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2020 par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de gestion, servant, à compter de leur publication, de valeurs de référence pour les intervenants sur le marché des parts et pour les augmentations de capital (fixation du prix de souscription).

Nous relevons que les valeurs de réalisation et de reconstitution, au 31 décembre 2020, sont en légère progression, pour s'établir respectivement par part à 558,31 € (+ 0,55% par rapport au 31/12/2019) et 649,47 € (+0,74% par rapport au 31/12/2019).

Cette hausse s'explique principalement par l'investissement de l'exercice et la relative bonne tenue de notre patrimoine en matière de valorisation. Il s'est apprécié en 2020, selon l'expertise, de 1,5% à périmètre constant (dont 2,3% pour les seuls bureaux) et représente une valeur de 1 056 M€.

Les actifs de commerce enregistrent quant à eux une baisse significative de 4% à périmètre constant. Cette baisse prend en compte les effets sur les loyers et les incertitudes sur l'évolution de la situation actuelle. Elle est, néanmoins, à mettre en perspective avec l'espérance d'une amélioration de la situation sanitaire, et d'un rebond anticipé du PIB.

GESTION IMMOBILIERE

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

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

L'activité locative est restée intense avec près de 13 500 m² qui ont été loués ou reloués. Mais le différentiel négatif de 8 800 m² entre libérations et locations n'est pas en notre faveur.

Toutefois, en moyenne annuelle, nous constatons une stabilité du taux d'occupation physique (proche de 90%) et du taux d'occupation financier (84,78% en 2020 contre 84,89% en 2019).

Nous continuons de suivre les efforts entrepris par la Société de gestion en vue de l'améliorer.

La fermeture des commerces a évidemment fortement impacté les 34 locataires commerçants de FRUCTIPIERRE (sur un total de 252 locataires).

Environ 30 ont demandé une aide. La Société de gestion a examiné la recevabilité de ces demandes au cas par cas afin, d'accompagner au mieux les locataires qui en avaient besoin, et de préserver en même temps les intérêts des porteurs de parts. En lien avec les recommandations gouvernementales, les demandeurs les plus en difficulté ont bénéficié d'étalements de loyers et, au cas par cas, de mesures de suspension temporaire de loyers et de charges, ou de reports d'échéance. In fine, la Société de gestion estime le manque à gagner pour votre SCPI, à 1,4 M€. Ce montant significatif s'avère, toutefois, nécessaire pour soutenir nos locataires en difficulté mais aussi conforter nos sources de revenus locatifs dans un contexte de dépression du marché. Pour ce qui concerne les bureaux (87% des loyers que nous percevons), ce sont essentiellement des reports de paiement qui ont été sollicités.

L'impact net des locataires douteux traduit logiquement cette situation, et représente 7,80% des loyers facturés en 2020 contre 0,37% au titre de l'exercice précédent.

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

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 75 K€ de travaux pour gros entretien ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 1,6 M€, soit un total de 1,7 M€ à comparer à 1,5 M€ en 2019.

Rappelons que les travaux de restructuration lourde de l'immeuble de bureaux situé au 69 rue Beaubourg dans le 3ème arrondissement parisien se sont poursuivis au cours de l'exercice avec pour objectif de permettre une progression significative des loyers et une forte valorisation de cet ensemble.

AEW Ciloger a provisionné au titre de la provision pour gros entretien une somme cumulée de 1 072 833 € (1 144 471 € au 31 décembre 2019), et ce, en vue d'assurer à votre société la capacité d'entretenir les actifs sociaux sur longue période.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

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

Conséquence notamment des aides aux commerçants et des étalements de loyers, les provisions nettes pour créances douteuses sont supérieures de 3,2 M€ à celles de 2019. A noter qu'une partie de l'effort consenti pourra être remboursé au prorata des parts par l'intermédiaire d'un crédit d'impôt, estimé pour le moment à environ 0,15 M€, sur les revenus fonciers de 2021 (et donc restituable en 2022).

Le résultat de votre SCPI s'élève à 32 073 591 € contre 33 944 149 € en 2019, soit une régression de 6%. Par part, le résultat recule de 19,19 € à 17,95 €.

La distribution a été arrêtée à 20,50 € par part, incluant une distribution de plus-value de 2,50 €, contre 23 € en 2019, incluant une distribution de plus-value de 5,00 €. La distribution du résultat courant, soit 18 € hors plus-value distribuée, est donc identique à celle de 2019.

Elle enregistre une baisse limitée eu égard au contexte exceptionnel de l'année. En tenant compte de ce versement par part, le taux de distribution 2020 (calculé à partir du rapport entre la distribution et le prix acheteur moyen de l'année) s'élève à 3,36 %, avec, il faut le remarquer, un prix de la part qui a augmenté en moyenne de 13% sur l'année. A noter que nous n'avons que très peu sollicité nos réserves (report à nouveau) qui sont passées de 15 818 518 € à 15 732 138 € entre le début et la fin de l'exercice. Elles représentent ainsi 5,8 mois de distribution.

En l'état actuel des prévisions de résultat, la distribution 2021 devrait se redresser, et retrouver le niveau de 2019.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de votre société a atteint 3 328 309 € H.T, soit 9 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.

MARCHÉ SECONDAIRE

Sur l'année 2020, 17 560 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé (-29% par rapport à 2019), représentant un volume de transactions de 10 769 143 € (-19% par rapport à 2019).

Cette relative contraction des transactions intervient après deux exercices aux volumes soutenus proches de 13,5 M€.

Le prix moyen annuel d'acquisition observé en 2020 ressort à 610,77 €, en hausse notable de 12,9% par rapport à 2019. La rémunération perçue par la Société de gestion au titre des cessions de parts s'est élevée à 376 956 € (incluant les montants rétrocédés le cas échéant aux réseaux de commercialisation et mutations à titre gratuit), correspondant à 4 % TTI du prix de cession, conformément aux statuts.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

Il convient de relever que les mandats de quinze membres du Conseil de surveillance arrivent à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2020. 15 postes sont ainsi à pourvoir.

9 membres sortants ont fait part de leur souhait de se représenter. Par ailleurs, la Société de gestion a enregistré les candidatures de 8 autres associés.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE - MODIFICATION DES ARTICLES 2, 19 ET 22 DES STATUTS

Il nous est proposé, dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire, d'apporter les modifications suivantes aux statuts.

• Article 2 : suppression de la limite de détention pour les parts de SCI contrôlées et limite à 5% de la valeur vénale au lieu de 3% pour les participations non contrôlées. Ceci devrait nous permettre d'être en mesure de saisir plus d'opportunités d'investissements.

• Article 22 : limitation à 73 ans de l'âge limite pour faire acte de candidature au Conseil de surveillance.

• Article 19 : il s'agit d'une mise en conformité avec le Code Monétaire et financier, qui n'appelle pas de commentaire particulier.

A la date de rédaction du présent rapport (mai 2021), des mesures de restrictions de déplacements et de réunions sont toujours en vigueur. Dès lors notre Assemblée Générale de juin se tiendra, cette année encore à huis clos, c'est-à-dire hors la présence des associés et des personnes ayant le droit d'y assister. Toutefois, le Conseil de surveillance y sera représenté par son président et son vice-président qui assureront les fonctions de scrutateurs.

Nous vous recommandons d'être particulièrement attentifs aux modalités de tenue de l'Assemblée Générale (ordinaire et extraordinaire) qui seront explicitées dans votre convocation.

Si vous ne pouvez assister à cette Assemblée, nous vous remercions de 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 pour votre 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.

Compte tenu de ce qui précède, nous vous invitons à adopter les résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Pour le Conseil de surveillance

Paul – Louis NETTER

Président du Conseil de surveillance

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2020

Le rapport sur les comptes annuels

À l'assemblée générale
de la société FRUCTIPIERRE,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FRUCTIPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

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

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

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

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

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

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

■ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

■ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

■ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

■ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

■ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 21 mai 2021

—

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé



Le rapport spécial sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société FRUCTIPIERRE,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES 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 S.C.P.I. verse à la société de gestion AEW les rémunérations suivantes :

■ Une commission de souscription, fixée à 7,529% H.T. (soit 9,03% T.T.C. au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6,279% H.T., à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,25% H.T., à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2020, votre S.C.P.I. a comptabilisé une commission de souscription de € 419 802, en diminution de la prime d'émission.

■ Une commission de gestion, fixée à 9% H.T. du montant des produits locatifs hors taxes encaissés, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la S.C.P.I. et des sociétés dans lesquelles la S.C.P.I. détient une participation, le cas échéant l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices.

Au titre de l'exercice 2020, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de € 3 328 309.

■ Une commission de cession d'actifs immobiliers, fixée à 2,5% H.T. du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette commission sera facturée à la S.C.P.I. ou aux sociétés dans lesquelles la S.C.P.I. détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion et prélevée par la Société de Gestion à la date de la cession de l'immeuble. Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la S.C.P.I., l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la S.C.P.I.

Au titre de l'exercice 2020, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de cession d'actifs immobiliers.

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

Au titre de l'exercice 2020, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de commission de suivi de travaux.

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

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de Gestion, ou intervenant par voie de succession ou donation, la Société de Gestion percevra une somme forfaitaire de 150 € H.T. (soit 180 € T.T.C. 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% H.T. (soit 4,00% T.T.C. 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, le 21 mai 2021

—

KPMG S.A.
Pascal Lagand
Associé

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

du 14 juin 2021

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 2020.
2. Affectation du résultat.
3. Approbation des conventions réglementées.
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
7. Distribution au titre des plus-values immobilières.
8. Quitus à la Société de gestion.
9. Nomination des membres du Conseil de surveillance.
10. Pouvoirs aux fins de formalités.

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

11. Modification de l'article 19 des statuts afin de mettre en conformité les statuts avec le Code monétaire et financier.
12. Modification de l'article 22 des statuts afin de préciser la limite d'âge applicable aux membres du Conseil de surveillance.
13. Modification des ratios de détention d'actifs immobiliers indirects par la Société et modification corrélative de l'article 2 des statuts.
14. Autorisation donnée à la Société de gestion de modifier la note d'information.

Les résolutions

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉOLUTION

Après avoir entendu le rapport de la Société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 tels qu'ils ont été présentés.

DEUXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale constate l'existence d'un bénéfice de 32 073 590,60 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 15 818 517,62 €, forme un résultat distribuable de 47 892 108,22 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- À la distribution d'un dividende, une somme de : 32 159 970,00 €
- Au report à nouveau, une somme de : 15 732 138,22 €.

TROISIÈME RÉOLUTION

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

QUATRIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 679 986 965 euros, soit 378,64 euros pour une part.

CINQUIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 1 002 651 091 euros, soit 558,31 euros pour une part.

SIXIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 1 166 354 981 euros, soit 649,47 euros pour une part.

SEPTIÈME RÉOLUTION

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

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

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

Cette distribution sera le cas échéant mise en paiement avant le 31 décembre 2021.

HUITIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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

NEUVIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 15 postes) décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nbs de voix	Élu	non Élu
AAAZ Représentée par Madame Marie-Dominique BLANC-BERT (R)			
APPSCPI Représentée par Monsieur Jean-Yves DAVID (R)			
Monsieur Hervé BONISCHOT (C)			
BPCE VIE Représentée par Madame Thu Huyen NGUYEN THI (R)			
CASDEN BANQUE POPULAIRE Représentée par Monsieur Frédéric GASSER (R)			
Monsieur Laurent COCHET (C)			
Monsieur Christophe de TESSIERES de BLANZAC (C)			
Monsieur Hervé DIDIER (C)			
Monsieur Jean-Marc ETIENNE (C)			
Monsieur Jérôme JUDLIN (R)			
Monsieur Olivier KIMMEL (C)			
Monsieur Bruno NEREGOWSKI (C)			
Monsieur Alain POUCH (R)			
Monsieur Jean-Pierre PROCUREUR (R)			
SCI FRUCTIDOR Représentée par Monsieur Patrick FEGER (R)			
SCI GAÏA Représentée par Monsieur André PERON (R)			
Monsieur Richard VEBER (C)			

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

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

DIXIÈME RÉOLUTION

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

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

ONZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, et afin de se mettre en conformité avec l'article L 214-101 du Code monétaire et financier, décide de modifier l'article 19 des statuts de la SCPI comme suit :

« ARTICLE 19 - POUVOIRS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION (...)

Toutefois, la Société de Gestion ne pourra pas effectuer les opérations suivantes sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée Générale Ordinaire des associés :

- effectuer des échanges, des aliénations ou des constitutions de droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société au-delà d'un plafond annuel de 4% de la dernière valeur d'expertise déterminée par l'Expert Externe en Evaluation des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la Société;
- contracter, au nom de la Société, des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).»

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

DOUZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de préciser la limite d'âge applicable aux membres du Conseil de surveillance à compter du 1^{er} juillet 2021.

En conséquence, et à compter du 1^{er} juillet 2021, l'article 22 des statuts de la Société, est modifié comme suit :

AVANT

ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

« (...) »

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion de la société proposera lors de chaque renouvellement du Conseil de Surveillance, aux associés qui se font représenter à l'Assemblée, de voter sur la résolution correspondante par mandat impératif, les associés ayant la faculté de désigner dans leur pouvoir les candidats de leur choix. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. 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.

Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 73 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur 73 ans. (...) »

APRÈS

ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

« (...) »

Les fonctions d'un membre du Conseil de Surveillance prennent fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit membre.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, la société de gestion de la société proposera lors de chaque renouvellement du Conseil de Surveillance, aux associés qui se font représenter à l'Assemblée, de voter sur la résolution correspondante par mandat impératif, les associés ayant la faculté de désigner dans leur pouvoir les candidats de leur choix. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

La liste des candidats est présentée dans une résolution.

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

Seront élus membres du Conseil de Surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. 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.

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

Les membres du Conseil de Surveillance ayant atteint l'âge de 73 ans au cours de leur mandat, sont réputés démissionnaires et leur mandat prend fin lors de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire, suivant l'année anniversaire de leur 73 ans. (...) »

Le reste de l'article demeure inchangé.

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

TREIZIÈME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, décide de modifier les ratios de détention d'actifs immobiliers indirects (parts de SCI) par la Société pour les porter, d'une part de 17 % à 100 % s'agissant des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées, d'autre part, de 3 % à 5 % s'agissant des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées.

En conséquence, l'article 2 des statuts de la Société est modifié comme suit :

AVANT	APRÈS
ARTICLE 2 - OBJET « (...) » Dans ce cadre et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société peut détenir : • A titre principal : des immeubles construits ou acquis, en vue de la location et des droits réels portant sur de tels biens ; • A titre accessoire : - des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la Société dans la limite de 17% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ; - des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 3% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société. Etant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier. Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier. Il est par ailleurs fait renvoi à la note d'information de la SCPI pour la définition de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ainsi que pour les modalités de calcul des ratios indiqués ci-dessus. La Société peut également détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5% du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. »	ARTICLE 2 - OBJET « (...) » Dans ce cadre et dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société peut détenir : • A 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 la société ; • A titre accessoire : – des parts de sociétés civiles immobilières contrôlées par la Société dans la limite de 17% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ; - des parts de sociétés civiles immobilières non contrôlées dans la limite de 3 5% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société. Etant précisé que la notion de contrôle s'entend de celle définie par l'article R. 214-156 I 3° du Code monétaire et financier. Par dérogation aux dispositions applicables du Code monétaire et financier, la Société ne pourra pas détenir de parts ou actions de sociétés civiles de placement immobilier ou d'organismes de placement collectif immobilier. Il est par ailleurs fait renvoi à la note d'information de la SCPI pour la définition de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société ainsi que pour les modalités de calcul du ratio mentionné des ratios indiqués ci-dessus. La Société peut également détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5% du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier. »

QUATORZIÈME RÉOLUTION

En conséquence de l'adoption de la précédente résolution, l'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, décide, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers sur la note d'information, d'autoriser la Société de gestion à apporter toutes modifications nécessaires à la note d'information de la SCPI.

FRUCTIPIERRE

Société Civile de Placement Immobilier

au capital de 384 132 975 €
340 846 955 RCS PARIS

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

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° 20-16
en date du 11/09/2020



Société de gestion de portefeuille

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

Siège social :

22, rue du Docteur Lancereaux
75008 PARIS

Tél. : 01 78 40 33 03

service-clients@eu.aew.com

www.aewciloger.com

Signatory of:



Crédits photos : AEW, Eric Avenel