

SCPI FRUCTIPIERRE

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIÉE



RAPPORT ANNUUEL

EXERCICE
2018



AEW CILOGER

ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW Ciloger

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 FRUCITPIERRE

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président

- Monsieur Paul-Louis NETTER

Vice-présidents

- Madame Laurence MASSON
- Monsieur Patrick JEAN

Membres du conseil

- Monsieur Laurent COCHET
- Monsieur Jérôme JUDLIN
- Monsieur Alain MOLO
- Monsieur Bruno NEREGOWSKI
- Monsieur Alain POUCH
- Monsieur Jean-Pierre PROCUREUR
- SCI AAAZ, représentée par Madame Marie-Dominique BLANC-BERT
- APPSCPI, représentée par Madame Hélène KARSENTY
- BPCE VIE, représentée par Madame Thu Huyen NGUYEN THI
- CASDEN BANQUE POPULAIRE,
représentée par Monsieur 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 Didier SAMPIC
- La MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE (MGEN),
représentée par Madame Christèle DELYE
- 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

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	1
RAPPORT DE GESTION	
Les données essentielles	3
Le patrimoine immobilier	4
Les résultats et la distribution	11
Le marché des parts	13
COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	
Les comptes	15
L'annexe aux comptes annuels	18
LES AUTRES INFORMATIONS	
L'évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices	27
Informations complémentaires issues de la Directive Européenne AIFM	28
ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW Ciloger	29
RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	30
RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	
Le rapport sur les comptes annuels	33
Le rapport spécial	35
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 21 JUIN 2019	
Ordres du jour	37
Les résolutions	37



Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTIPIERRE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2018.

• Dynamisés par un rebond en fin d'année, les investissements en immobilier d'entreprise dépassent légèrement 31 milliards d'euros en 2018 (+ 12% par rapport à 2017), et enregistrent un nouveau record historique. La part des investisseurs étrangers dans l'activité d'investissement est en augmentation en 2018, avec près de 45% des volumes totaux. En termes de typologie d'actifs, le bureau concentre toujours la majorité des investissements.

Le contexte économique relativement favorable en 2018, la prime de risque offerte par l'immobilier par rapport aux rendements obligataires et l'afflux de capitaux ont contribué à soutenir l'activité en investissement immobilier.

Les taux de rendement immobiliers sont restés globalement stables, confirmant une tendance annuelle : 3,00%-4,25% pour les bureaux du Quartier Central des Affaires, 4,15%-5,75% pour les bureaux de La Défense, 3,90%-8,50% pour les bureaux de 1^{ère} couronne parisienne, 5,65%-11,00% pour les bureaux de 2^{ème} couronne parisienne, 4,00%-7,35% pour les bureaux en régions, 2,75%-5,75% pour les commerces en pieds d'immeuble, 3,50-6,50% pour les centres commerciaux et 4,25%-9,00% pour les retails parks en France.

• Pour l'année 2018, la demande placée en bureaux en Île-de-France s'élève à un peu plus de 2,5 millions de m², soit une baisse de 5% par rapport à 2017, tout en restant supérieure à la moyenne décennale (2,3 millions de m²). Après un premier semestre dynamique, les transactions utilisateurs ont baissé au second semestre avant de rebondir en fin d'année.

Le taux de vacance en baisse, à 5,3% en moyenne en Île-de-France à fin 2018, rend les recherches de surfaces modernes et adaptées plus compliquées pour les entreprises sur des offres existantes. Les utilisateurs continuent de se positionner sur des pré-commercialisations (70% des surfaces de première main).

Paris intra-muros continue d'engranger la demande malgré une disponibilité de bureaux très limitée (1,3% de taux de vacance). La Défense pâtit d'un manque de transactions de grandes surfaces, segment qui porte ce marché traditionnellement, du fait d'une absence de surfaces neuves proposées à la location. La situation devrait évoluer avec plusieurs projets significatifs en livraison à partir de 2019.

Les loyers faciaux sont à la hausse dans Paris et restent stables dans le reste de la région parisienne.

En régions, les besoins immobiliers de regroupement du secteur public ont alimenté la demande en surfaces de bureaux, par exemple à Lille par la Métropole Européenne de Lille.

À Lyon, des marchés en dehors du quartier central de la Part-Dieu confirment leur envol, tels que Gerland, Techlid ou Carré de Soie.

Faute de produits de grand gabarit disponibles, les demandes de surfaces de plus de 5 000 m² concernent en particulier des comptes-propres.

Les loyers devraient rester relativement stables, une caractéristique des marchés de Province, avec une pression haussière sur les localisations centrales.

• Dans un contexte de compétition accrue des commerces en France, mais de conjugaison du commerce en ligne avec le commerce physique, les valeurs locatives des magasins physiques devraient rester stables avec une polarisation grandissante entre localisations.

Pour préserver ou renforcer l'attrait du commerce dans les petites et moyennes métropoles, des politiques favorables au commerce sont mises en place par les autorités publiques tant au niveau local qu'au niveau national, telles que le plan « Action Cœur de Ville ».

Du côté des enseignes, l'adaptation passe par l'implémentation d'une stratégie omnicanal, fondée sur la combinaison de points de ventes physiques et d'outils digitaux pour accompagner la montée en puissance du e-commerce.

En termes d'offre commerciale, des secteurs en progression comme les loisirs, la restauration, le sport, le bien-être, et le segment du bio prennent le pas sur des secteurs traditionnellement phares mais en perte de vitesse comme en particulier le prêt-à-porter.

• Si l'attractivité des SCPI a persisté en 2018, la collecte est revenue vers des niveaux plus standards. La collecte nette des SCPI s'est en effet nettement contractée de 20% en 2018, après une année 2017 hors norme et une collecte nette record à 6,3 Mds€. Ce n'est pas tant l'intérêt des investisseurs qui est majoritairement en cause, la collecte 2018 s'élevant à un montant encore très conséquent de 5,1 Mds€, mais plutôt la volonté des gérants, dont AEW Ciloger, de la maîtriser.

Les SCPI de bureaux avec 2,7 Mds€, dominent encore largement la collecte (53% de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées pour 1 Md€ (21%), les SCPI spécialisées pour 813 M€ (16%), et les SCPI de commerces pour 381 M€ (7,5%).

Pour ces dernières le retrait est particulièrement sensible puisqu'en 2017 elles représentaient 973 M€ (- 61%).

Les SCPI d'immobilier résidentiel présentent une collecte de 132 M€ (- 34% par rapport à 2017).

Avec un total de 1,1 Md€ échangés sur l'immobilier d'entreprise, le marché secondaire connaît une évolution de + 30% par rapport à 2017, très majoritairement concentré sur les SCPI à capital variable.

Le taux de rotation annuel des parts reste toutefois proche de 2%, et aucune tension n'est notable.

La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2018 atteint 55,4 Mds€, en augmentation de 10% par rapport au 31 décembre 2017. La même tendance est observable pour les OPCI « grand public », qui ont collecté 2,1 Mds€ en 2018 après 4 Mds€ en 2017, et qui représentent désormais une capitalisation de 15 Mds€ (+16%). Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse 70 Mds€.

Côté investissements, les SCPI ont réalisés 6,2 Mds€ d'acquisitions au cours de l'année 2018, dont 31% dans les autres pays européens (43% en Allemagne), soit plus que dans les régions françaises (27%). L'Île-de-France reste la zone privilégiée et concentre 43% des acquisitions. En typologie, la part des bureaux représente 64%, devant les commerces (17%), les centres de santé (6%) et les autres actifs.

Les arbitrages représentent 852 M€ et concernent principalement des bureaux en Île-de-France.

• Dans un environnement de taux à leurs plus bas historiques, les points marquants concernant FRUCTIPIERRE sont les suivants.

- La 25^{ème} augmentation de capital a été ouverte le 30 juillet 2018 pour un montant à collecter de 45 M€ jusqu'au 31 janvier 2019. Témoignage de l'attractivité de votre SCPI, sur l'exercice 2018, 61 999 parts ont été souscrites, représentant un montant total collecté de 33 727 456 €. La clôture sera effective le 31 janvier 2019. Au cours des cinq derniers exercices, les capitaux collectés ont progressé de 60%, permettant l'acquisition d'actifs immobiliers qui ont renforcés la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

- Votre SCPI a renforcé son patrimoine parisien en acquérant un immeuble de bureaux situé dans le Quartier Central des Affaires, à proximité immédiate de la gare Saint-Lazare. Sis au 16, rue de Budapest dans le 9^{ème} arrondissement, cet immeuble a été acquis pour un montant de 24,3 M€ acte en mains.

Parallèlement, les arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été poursuivis avec les cessions de quatre actifs pour un montant de 18,1 M€. Ces cessions ont dégagé une moins-value globale de 1,77 M€ (- 9% par rapport aux prix de revient).

- Compte tenu de toutes ces opérations, FRUCTIPIERRE présente en fin d'exercice un surinvestissement de 31,6 M€.

- Le patrimoine de FRUCTIPIERRE est réparti sur 63 sites pour une superficie avoisinant 151 000 m². D'une valeur vénale de 935,2 M€ (valeur des immeubles détenus en direct et valeur des titres de participations), il est localisé à 56% à Paris, 35% en région parisienne et 9% en province.

- La valeur vénale du patrimoine a fortement progressé de 6,3% à périmètre constant. Elle est supérieure de 33% à son prix de revient. À cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

- Fait marquant de l'année en matière de gestion immobilière, FRUCTIPIERRE a engagé la restructuration lourde de l'immeuble de bureaux situé au 69 rue Beaubourg dans le 3^{ème} arrondissement parisien. La livraison des travaux par les entreprises doit intervenir mi-2019. Les perspectives de commercialisation locative devraient générer une progression significative des loyers et faire progresser la valeur de l'actif.

À noter également la libération d'immeubles par des locataires significatifs qui a impacté le taux d'occupation : le taux moyen d'occupation financier s'établit à 84,15%

contre 85,73% en 2017. Cela concerne Colas à Boulogne-Billancourt, PSA à Courbevoie, ou Bureau Véritas à Levallois-Perret. Le bâtiment de Boulogne-Billancourt a été reloué à la société Davidson dans le cadre d'un bail long et celui de Courbevoie fait l'objet d'une recherche d'acquéreur.

Par ailleurs, des relocations d'immeubles significatifs, tels que le 100 avenue de Villiers à Levallois-Perret ou le 69 rue Monceau à Paris, ont été concrétisées.

- Le résultat de FRUCTIPIERRE a progressé de 14% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 34 813 443 €. Cette progression peut être corrélée avec celle des actifs immobiliers qui ont augmenté de 10% depuis le mois de décembre 2017. Le montant distribué en 2018 s'élève à 22,10 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 5,00 € sur la réserve de plus-values. Les réserves (report à nouveau) ont pu être parallèlement consolidées. Elles s'établissent en fin d'exercice à 7,73 € par part et représentent 5,2 mois de distribution courante.

- Le volume de parts échangées sur le marché secondaire organisé est en nette augmentation de 25% par rapport à 2017. Lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 496,00 €, soit un prix acquéreur de 540,64 €, identique à celui de décembre 2017. Le prix acquéreur moyen annuel progresse quant à lui de 0,68% par rapport à 2017 en s'établissant à 543,80 €, très proche du prix de souscription de l'augmentation de capital en cours. Représentatif de la bonne liquidité du marché secondaire, le nombre de parts en vente à la clôture de l'exercice est de 0,07% des parts en circulation.

- Dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution 2018 de FRUCTIPIERRE s'établit à 4,06%.

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 TEC 10) reste significatif, à 3,38% en fin d'exercice.

- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de FRUCTIPIERRE, s'établissent à 8,41% sur dix ans et 8,29% sur quinze ans, également intéressants par rapport aux autres typologies courantes de placements (Actions françaises, Foncières cotées, Obligations, Or et Livret A).

- Votre SCPI a été distinguée en octobre 2018 par le mensuel « Le Particulier », en obtenant la « Victoire d'Argent » de la catégorie Bureaux des Victoires des SCPI. Ce prix a vocation à distinguer les meilleures SCPI du marché, « avec une place importante accordée à leur capacité à être performantes à l'avenir ».

Enfin, il vous est proposé, **dans le cadre d'une Assemblée générale extraordinaire**, et en concertation avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur la suppression d'une mention portant sur la commission d'arbitrage.

Si vous n'avez pas la possibilité d'assister aux Assemblées, nous vous invitons à nous retourner le formulaire de vote par correspondance ou par procuration joint à votre convocation à l'Assemblée générale.

Isabelle Rossignol
Directeur Général Délégué de AEW Ciloger

LES DONNÉES ESSENTIELLES

AU 31 DÉCEMBRE 2018

CHIFFRES CLÉS

Année de création 1974	Dernier prix d'exécution (net vendeur) 496,00 €
Capital ouvert depuis juillet 2018	Parts en attente de vente 0,07% des parts
Terme statutaire 2086	Marché secondaire organisé réalisé sur l'année 25 190 parts pour 13 686 004 €
Nombre d'associés 12 049	Prix de souscription de l'augmentation de capital 544,00 €
Nombre de parts 1 775 195	Capitalisation au prix de souscription 965 706 080 €
Capital social 381 666 925 €	
Capitaux propres 682 747 998 €	
Capitaux collectés 691 239 483 €	

PATRIMOINE

Nombre d'immeubles 63	Taux d'occupation financier 4 ^{ème} trimestre 2018 83,25%
Nombre de baux 258	Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation physique 86,87%
Surface 151 311 m ²	
Taux <u>moyen annuel</u> d'occupation financier 84,15%	Taux d'occupation physique au 31/12/2018 84,28%

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière en 2018	57 301 835 €
- dont loyers :	41 146 388 €
Résultat de l'exercice	34 813 443 € soit 20,32 € par part
Revenu distribué	29 295 652 € soit 17,10 € par part (pour une part en jouissance au 1 ^{er} janvier 2018)
Plus-value sur cession d'immeubles distribuée	9 422 578 € soit 5,00 € par part

INDICATEURS DE PERFORMANCE

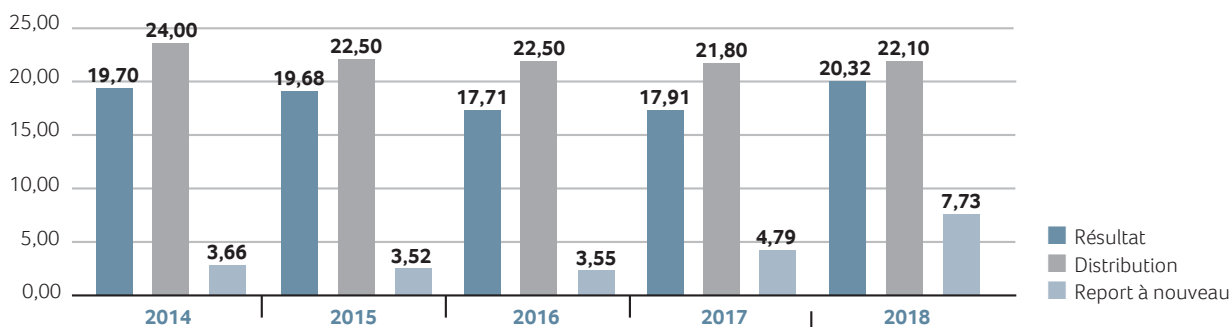
Taux de rentabilité interne 5 ans (2013-2018)	3,67%
Taux de rentabilité interne 10 ans (2008-2018)	8,41%
Taux de rentabilité interne 15 ans (2003-2018)	8,29%
Taux de rentabilité interne 20 ans (1998-2018)	11,76%
Taux de distribution/valeur de marché 2018	4,06%
Moyenne nationale 2018 SCPI Bureaux	4,18%
Moyenne nationale 2018 SCPI Immobilier d'entreprise	4,35%
Variation du prix acquéreur moyen 2018	0,68%
Moyenne nationale 2018 SCPI Bureaux	0,80%
Moyenne nationale 2018 SCPI Immobilier d'entreprise	0,82%

VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	Global	Par part	Variation 2018/2017
Valeur comptable	682 747 998 €	384,60 €	-0,05%
Valeur vénale / expertise	935 169 647 €	526,80 €	5,80%
Valeur de réalisation	918 402 515 €	517,35 €	4,80%
Valeur de reconstitution	1 067 503 106 €	601,34 €	4,73%

RÉSULTAT, REVENU DISTRIBUÉ ET REPORT À NOUVEAU (PAR PART)

EN EUROS DEPUIS 5 ANS



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

LE PATRIMOINE IMMOBILIER

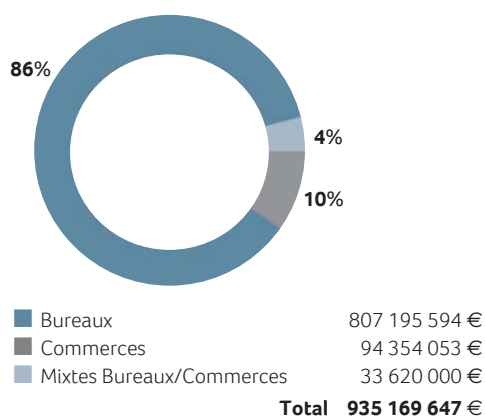


RÉPARTITION DU PATRIMOINE

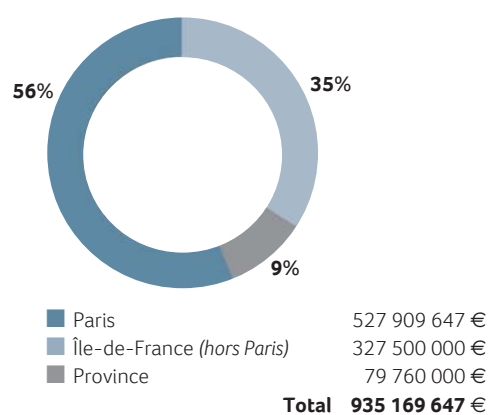
Le patrimoine de FRUCTIPIERRE se compose au 31 décembre 2018 de 63 immeubles pour une superficie de 151 311 m², localisés en valeur vénale à 56% à Paris, 35% en région parisienne, et 9% en province. Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 86%, de murs de commerces à hauteur de 10% et d'immeubles 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%).

Répartition économique du patrimoine (en % de la valeur vénale)



Répartition géographique du patrimoine (en % de la valeur vénale)



L'ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

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

Arbitrages et investissements sur 5 ans (en M€)

Année	Arbitrages	Investissements	Solde à investir au 31/12 en M€
2014	23,43	53,01	90,90
2015	-	63,35	85,68
2016	21,71	98,66	39,22
2017	15,19	31,80	-40,67
2018	18,09	26,29	-31,56
TOTAL	78,42	273,11	

LES CESSIIONS DE L'EXERCICE

Les arbitrages, présentés à votre Conseil de surveillance, fondés sur les opportunités et la mise en œuvre éventuelle de ventes à la découpe (ventes lots par lots) sur certains actifs devenus matures ou situés dans des marchés plus difficiles ont été poursuivis en 2018.

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

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

Ainsi, le maintien de contacts d'opportunité a permis de maintenir cette politique durant l'exercice, et de finaliser la cession de quatre actifs non stratégiques, dont certains vacants, pour un prix de vente total de 18,09 M€, supérieur de 18% à leurs dernières valeurs d'expertise (31/12/2017).

Saint-Denis (93) : 221 avenue du Président Wilson

Il s'agit de locaux à usage de bureaux de 3 542 m², acquis en 1991.

L'acte de vente a été signé le 28 mars 2018, pour un prix net vendeur de 7 750 000 €.

La transaction fait ressortir une moins-value nette de 825 790 €, soit - 10% par rapport au prix de revient comptable (8 255 040 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 193 750 €.

Clichy (92) : Le Véga - 30, rue Mozart

Deux lots de bureaux de 498 m² et 1 837 m² ont été vendus dans le cadre d'une vente « à la découpe » dans cet immeuble acquis en 1990.

Les actes de vente ont été signés le 30 mai 2018 et le 17 septembre 2018, pour un prix net vendeur total de 4 708 424 €.

La transaction fait ressortir une plus-value nette globale de 249 048 €, soit + 6% par rapport au prix de revient comptable (4 271 441 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 117 711 € (et sans plus-value imposable).

Suresnes (92) : 22, quai Galliéni (quote-part d'indivision : 25%)

Il s'agit de bureaux de 2 724 m², détenus en indivision (25%) et acquis en 2003.

L'acte de vente a été signé le 29 novembre 2018, pour un prix net vendeur de 5 637 500 €.

La transaction fait ressortir une moins-value nette de 1 191 057 €, soit - 18% par rapport au prix de revient comptable (6 682 619 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 140 938 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une moins-value nette de 1,77 M€ par rapport au prix de revient (- 9%), après imputation d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 452 398 €.

Si ces transactions font ressortir une moins-value comptable, elles sont à terme sources d'économies pour la SCPI.

Au 31 décembre 2018, compte tenu de ces cessions et de la distribution de plus-value opérée durant l'exercice, le solde du compte de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles est de 23 352 735 €, soit 13,16 € par part.

INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

Au 1^{er} janvier 2018, FRUCTIPIERRE présentait un surinvestissement de 40 668 428 €.

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

L'EMPLOI DES FONDS EN EUROS

Compte tenu des arbitrages et des investissements réalisés en 2018, ainsi que de l'augmentation de capital, FRUCTIPIERRE est en fin d'exercice en situation de surinvestissement pour 31 558 777 €.

Un financement bancaire a été souscrit en 2015 auprès de la Banque Palatine et de LCL. Cet emprunt, d'une durée de

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

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

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

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

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

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

Les prospections engagées tout au long de l'année, en liaison avec les arbitrages et le recours éventuel à la facilité de caisse ou le crédit revolving mis en place en 2015, ont abouti à la réalisation d'une acquisition pour un montant de 24,29 M€ actes en mains.

Paris (75009) : 16, rue de Budapest

Le 21 mars 2018, FRUCTIPIERRE a renforcé son patrimoine parisien en acquérant un immeuble de bureaux sis au 16, rue de Budapest dans le 9^{ème} arrondissement.

Cet immeuble situé dans le Quartier Central des Affaires, à proximité immédiate de la Gare Saint-Lazare et dans un quartier qui connaît d'importantes rénovations, développe une surface globale de 2 109 m² répartie sur 6 niveaux. Loué intégralement à la SNCF, il a été négocié pour un montant de 24,29 M€ acte en mains.

Par ailleurs, un complément de prix de 2 M€ a été versé concernant l'immeuble de bureaux du 6 avenue Marceau (Paris 8^{ème}) acquis en décembre 2017. Cette somme, prévue à l'acquisition, était sous séquestre chez le notaire dans l'attente d'un permis de construire purgé de tout recours permettant de réaliser un escalier de secours extérieur. Les travaux seront réalisés en 2019 et permettront de densifier l'immeuble.

7 ans, est un crédit revolving d'un montant de 50 M€. Les tirages peuvent être d'une durée variable de 1 à 12 mois et le taux d'intérêt est l'Euribor en fonction de la durée du tirage. La marge est de 1,50% et la commission de non-utilisation est de 40% de cette marge.

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

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

Le LTV bancaire est de 25% de la valeur d'expertise des immeubles et statutairement, l'emprunt ne peut excéder 25% du capital social, soit 95 M€ au 31 décembre 2018. De plus,

l'ICR doit être supérieur à 300%. Les prêteurs bénéficient d'une promesse d'hypothèque sur 5 immeubles.

Un remboursement de 8 M€ a été effectué sur le crédit revolving durant l'exercice, pour le ramener à 20 M€.

Dans ce cadre, le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 572 500 €. Le montant de la commission de non utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 249 595 €.

	Total au 31/12/2017	Durant l'année 2018	Total au 31/12/2018
FONDS COLLECTÉS	627 627 217	33 727 456	661 354 673
+ Plus ou moins value sur cession d'immeubles	34 745 778	- 11 393 043	23 352 735
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	- 38 579 621	- 2 548 697	- 41 128 318
- Achat d'immeubles	- 662 148 237	- 28 082 912	- 690 231 149
- Titres de participation contrôlées	- 29 560 333	2 424	- 29 557 908
+ Vente d'immeubles	-	19 209 100	19 209 100
- Frais d'acquisition	- 31 258 540	- 1 804 676	- 33 063 216
- Divers*	58 505 307	-	58 505 307
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	- 40 668 428	9 109 652	- 31 558 777

*Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission

VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers, 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 :

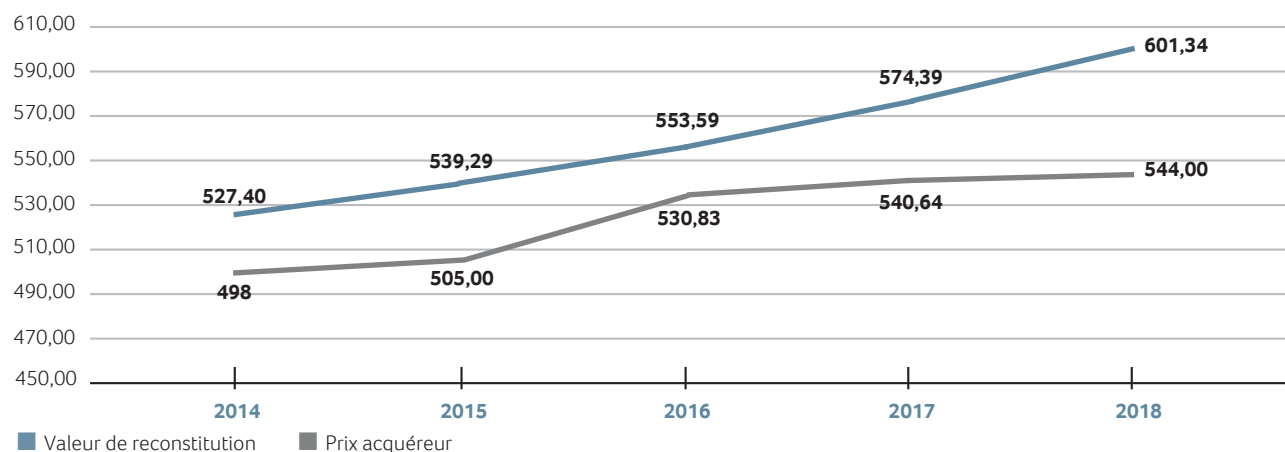
- **la valeur comptable** qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- **la valeur de réalisation** qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des 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	671 022 049
Coût historique des parts de sociétés contrôlées	29 557 909
Valeur comptable nette	700 579 958
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	935 169 647

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Valeur nette comptable des immeubles	671 022 049		
Provisions pour gros entretien	- 1 064 827		
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	29 557 909		
Autres éléments d'actifs	- 16 767 132	- 16 767 132	- 16 767 132
Valeur des immeubles (expertises) hors droits		935 169 647	
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus			1 003 897 930
Commission de souscription théorique			80 372 309
TOTAL GLOBAL	682 747 998	918 402 515	1 067 503 106
NOMBRE DE PARTS	1 775 195	1 775 195	1 775 195
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	384,60	517,35	601,34

La valeur de reconstitution par part à 601,34 € est supérieure de 10,6% au prix de souscription en vigueur de l'augmentation de capital en cours au 31 décembre 2018 (544,00 €), clôturée le 31 janvier 2019.

Évolution Valeur reconstitution / Prix acquéreur par part sur 5 ans (31/12)



État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2018

	Prix de revient au 31/12/2018 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2018 en euros	Écart Expertise / prix de revient en %	Estimation droits inclus au 31/12/2018 en euros	Estimation hors droits au 31/12/2017 en euros	Variation hors droits 2018/2017 en %	Estimation droits inclus au 31/12/2018 périmètre constant	Estimation hors droits au 31/12/2017 périmètre constant	Variation hors droits 2018/2017 périmètre constant
Bureaux	622 274 067	838 310 000	34,72	900 516 800	778 127 900	7,73	815 310 000	762 742 900	6,89
Commerces	48 747 983	66 430 000	36,27	71 430 000	66 160 000	0,41	66 430 000	66 160 000	0,41
Total Actifs immobiliers détenus en direct	671 022 050	904 740 000	34,83	971 946 800	844 287 900	7,16	881 740 000	828 902 900	6,37
Bureaux	2 487 500	2 505 594	0,73	2 630 875	2 340 000	7,08	2 505 594	2 340 000	7,08
Commerces	27 070 409	27 924 053	3,15	29 320 255	26 730 000	4,47	27 924 053	26 730 000	4,47
Total immobilisations financières contrôlées	29 557 909	30 429 647	2,95	31 951 130	29 070 000	4,68	30 429 647	29 070 000	4,68
TOTAUX	700 579 959	935 169 647	33,49	1 003 897 930	873 357 900	7,08	912 169 647,37	857 972 900	6,32

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

Au 31 décembre 2018, 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.

Les immobilisations financières contrôlées sont représentées par des participations dans des Sociétés Civiles Immobilières (SCI). Une SCI est une société par laquelle les associés décident de mettre en commun un ou plusieurs biens immobiliers afin d'en partager le résultat.

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

Les SCI sont gérées et représentées par AEW Ciloger. Ainsi, FRUCTIPIERRE détient une participation à hauteur de :

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

	SCI RUE DE LA BOURSE 2	SCI RUE DE SÈVRES	SCI FBG POISSONNIÈRE	SCI LA STATION	Totaux
Année d'acquisition	2016	2016	2016	2016	
Pourcentage de détention	100%	100%	100%	100%	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	3 rue de la Bourse 75002 Paris	129 rue de Sèvres 75006 Paris	70-72 rue du Fbg Poissonnière 75010 Paris	19 chaussée de la Muette 75016 Paris	
Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Commerces	Commerces	
Surface en m ²	187	550	100	1004	1841
Coûts d'acquisition	2 487 500	4 213 478	1 356 723	21 500 208	29 557 909
Valeurs estimées du patrimoine	2 380 000	4 730 000	1 340 000	21 090 000	29 540 000
Actif net réévalué	2 505 594	4 820 621	1 326 418	21 777 014	30 429 647

Compte tenu des cessions et de l'investissement de l'exercice, la valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu directement et indirectement enregistre une augmentation en valeur absolue de 9,6%, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 4%.

FRUCTIPIERRE fait preuve en 2018 de bonnes performances en matière de valorisation du patrimoine, avec une valeur d'expertise hors droits (valeur vénale) qui enregistre globalement, pour les actifs détenus directement, une progression annuelle à périmètre constant (c'est-à-dire en excluant l'investissement et les cessions de l'exercice) de 6,4%.

La progression est de 6,9% pour les actifs à dominante bureaux et de 0,4% pour les commerces.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu indirectement (parts de Sociétés Civiles Immobilières) a progressé de 4,68% à périmètre inchangé.

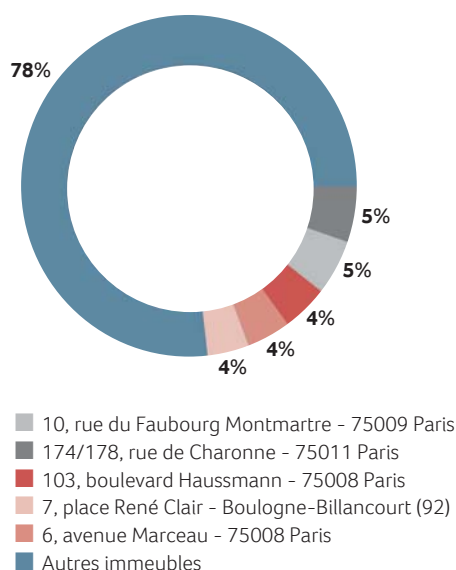
L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 935,17 M€, en progression notable de 6,3% à périmètre constant.

Au 31 décembre 2018, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 33% et 43% à leur prix de revient.

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 2 actifs sur 63 représentent 10% de la valeur vénale du patrimoine.
- 2 actifs représentent chacun 5% de la valeur globale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à plusieurs locataires.
- 3 actifs représentent chacun 4% de la valeur globale du patrimoine.
- 58 actifs représentent 78% de la valeur vénale.



LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice, l'acquisition et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 151 311 m² contre 157 819 m² à la fin de l'exercice 2017 (- 4,1%). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée diminue de 1,2%.

L'activité locative de l'année 2018 fait ressortir un solde négatif de 6 115 m² entre les libérations (19 168 m²), et les relocations (13 053 m²).

Ce sont environ 23 317 m² qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 13 053 m² de relocations (nouveaux baux), 1 623 m² de renouvellements de baux et 8 641 m² de cessions d'immeubles.

Les départs, qui ont concernés 24 baux pour une surface moyenne de 799 m² et un montant de loyers total de 6,32 M€, sont concentrés à 60% sur trois sites de bureaux : 5 513 m² à Courbevoie, 4 734 m² à Boulogne et 1 304 m² à Paris 8^{ème}.

Parallèlement, les prises à bail, ont concerné 34 locataires, pour une surface moyenne de 384 m² et un montant de loyers total de 5,31 M€. Elles sont concentrées pour un peu plus de la moitié sur cinq sites ; dont 2 385 m² à Levallois-Perret et 1 828 m² à Paris 9^{ème}.

Par ailleurs, les renouvellements ont concerné 1 623 m² sur trois sites et ont sécurisé un montant de loyers total de 659 K€. Ce montant, reflet de négociations souvent tendues, est toutefois en contraction de 10% par rapport aux loyers

sortants. Les renouvellements sont, pour plus trois-quarts, relatifs au site de Neuilly, rue Victor Noir.

Compte tenu du solde locatif négatif et des cessions, les surfaces vacantes au 31 décembre 2018 s'établissent à 23 790 m², en hausse par rapport à l'année précédente (19 443 m²). Elles représentent une valeur locative de marché de 7 M€.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2018 sont concentrées à près de 60% sur trois actifs de bureaux : 5 513 m² à Courbevoie, 4 734 m² à Boulogne et 3 742 m² à Ivry-sur-Seine.

LES TAUX D'OCCUPATION

Les taux d'occupation sont calculés sur l'intégralité du patrimoine, sans exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

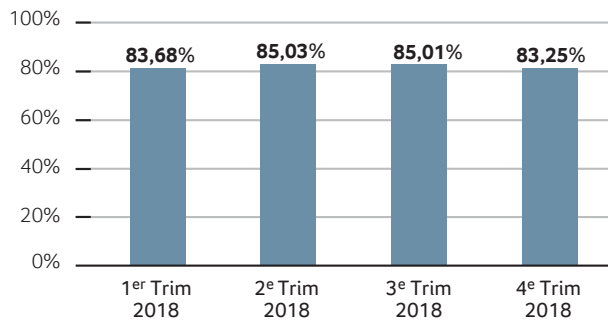
Le taux d'occupation physique exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine.

Calculé au 31 décembre 2018, il s'établit à 84,28%, en diminution par rapport au 31 décembre 2017 (87,68%). Il est en moyenne de 86,87% sur l'exercice, contre 88,69% l'année précédente.

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

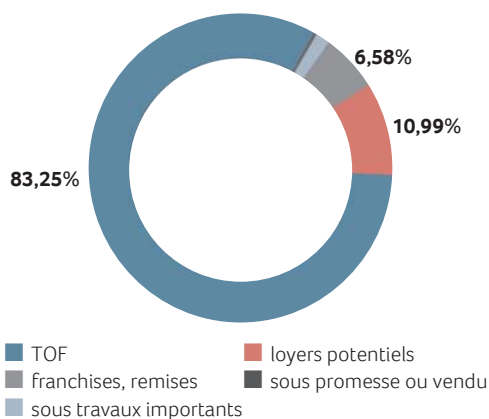
Il s'établit en baisse, à 83,25% au quatrième trimestre 2018, contre 85,28% au quatrième trimestre 2017.

Taux d'occupation financier trimestriel

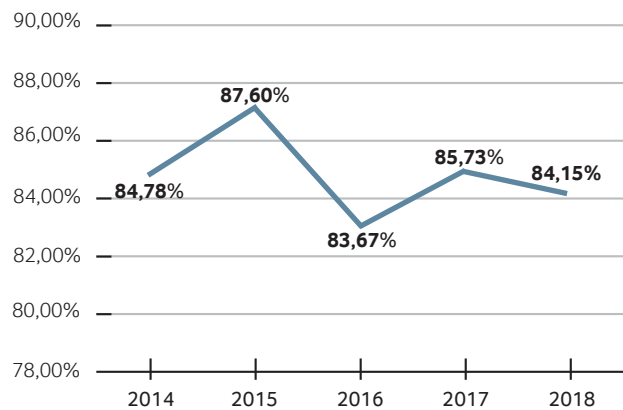


En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier suit également une tendance baissière, à 84,15% contre 85,73% l'année précédente.

Décomposition du TOF moyen 2018



Évolution des taux d'occupation financiers moyens annuels sur 5 ans



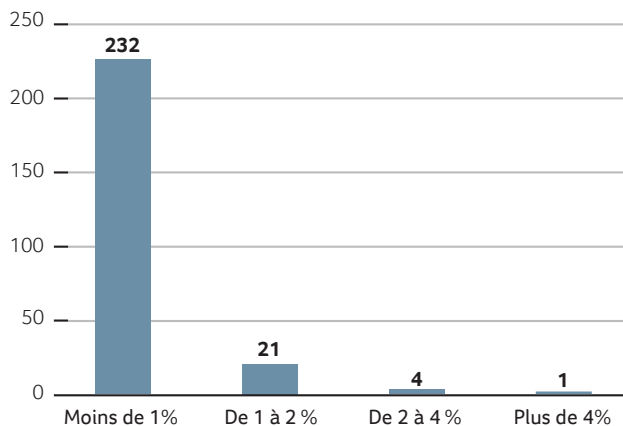
DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2018, la SCPI FRUCTIPIERRE compte 258 locataires (282 en 2017).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 232 locataires (257 en 2017) 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.

Répartition des risques locatifs

en pourcentage du montant des loyers HT facturés



LES TRAVAUX

Au cours de l'année 2018, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant de 3,72 M€.

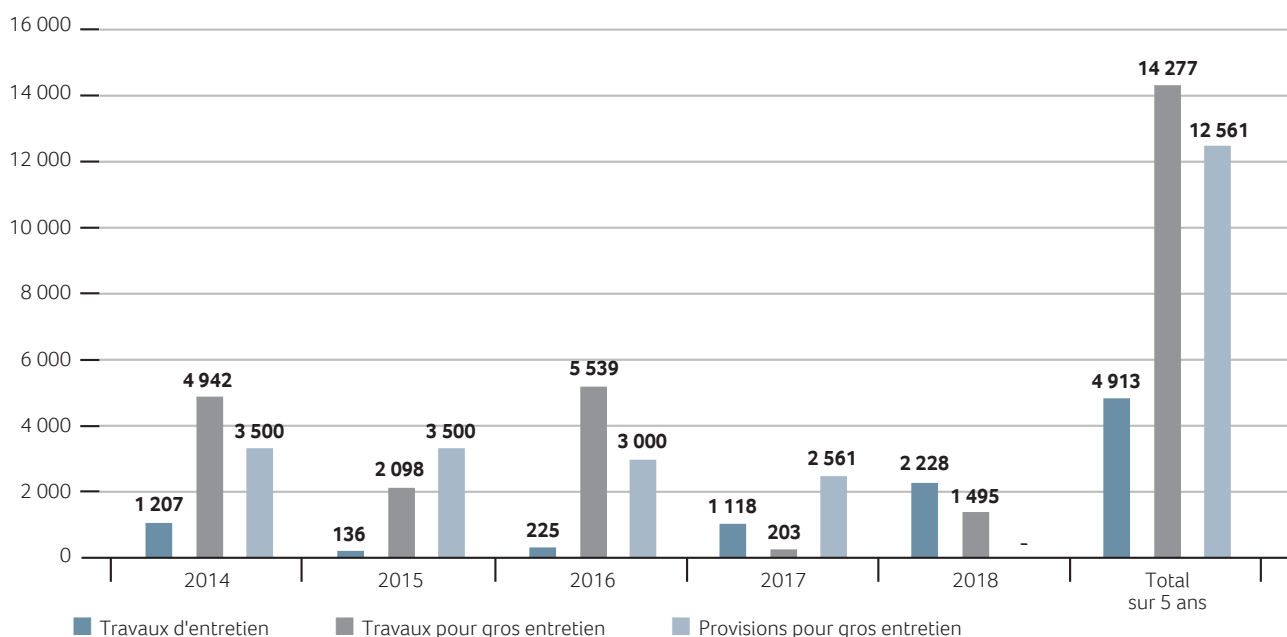
Cette politique vise à conserver la qualité des actifs gérés, à améliorer le standing des actifs, à attirer de nouveaux locataires et à fidéliser les locataires en place en améliorant leur confort et leur bien-être.

Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 2 228 458 € en 2018 (1 117 637 € en 2017). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 983 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien (anciennement grosses réparations) nulle a été passée. La provision représente ainsi au 31 décembre 2018 un montant total de 1 064 827 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2018, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 1 494 863 € (202 831 € en 2017). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 2,86 M€.

Travaux et provisions pour gros entretiens (en K€)



LES CONTENTIEUX

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 538 884 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées d'un montant de 209 731 €, suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues, le solde net de l'exercice 2018 est une charge de 329 153 €.

Au 31 décembre 2018, le cumul des provisions est de 1 910 821 €.

L'impact net des locataires douteux sur l'exercice est de 0,80% des loyers facturés (1,25% en 2017).

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION



Le résultat de FRUCTIPIERRE a progressé de 14% par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 34 813 443 €. Cette progression peut être corrélée avec celle des actifs immobiliers qui ont augmenté de 10% depuis le mois de décembre 2017. Le montant distribué en 2018 s'élève à 22,10 € par part, et intègre, outre la distribution du revenu courant, un prélèvement prévu de 5,00 € sur la réserve de plus-values. Les réserves (report à nouveau) ont pu être parallèlement consolidées. Elles s'établissent en fin d'exercice à 7,73 € par part et représentent 5,2 mois de distribution courante. Dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution 2018 de FRUCTIPIERRE s'établit à 4,06%, soit une prime de risque avec un placement sans risque évalué à 3,38%.

Le résultat de l'année s'élève à 34 813 443 € en hausse de 14% par rapport à l'exercice précédent (4,3 M€ en valeur absolue), les produits immobiliers augmentant de 8% (4 M€ en valeur absolue) compte tenu dans une large mesure des acquisitions réalisées à la fin de l'exercice 2017 et au début de l'exercice 2018.

Parallèlement les charges immobilières ont régressé de 530 K€ (- 3%).

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 4,20 € pour les 3 premiers trimestres de l'année et à 4,50 € pour le 4^{ème} trimestre. Par ailleurs, au titre du second trimestre, un prélèvement de 5,00 € par part sur la réserve des plus-values a été mis simultanément en distribution avec le revenu courant.

Au total, le montant distribué en 2018, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 17,10 € par part, à rapprocher d'un résultat par part de 20,32 €,
 - et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 5,00 € (22,6% du montant distribué),
- soit un montant total distribué de 22,10 € par part (21,80 € en 2017, intégrant une distribution de plus-value de 5,00 €).

Le différentiel entre le résultat et le revenu courant distribué a permis de conforter le report à nouveau (réserves) à hauteur de 3,22 € par part.

Ainsi, au 31 décembre 2018, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 13 726 818€, soit 7,73 € par part.

Il représente à cette date une réserve de près de 5,2 mois de distribution courante (3,4 mois à la fin de l'année 2017) 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, à 540,80 € est en augmentation de 0,68% par rapport à l'exercice précédent. À noter qu'au niveau national, la variation du prix moyen de la part pour les SCPI à dominante bureaux s'établit à 0,8%.

Le prix moyen de FRUCTIPIERRE a connu une évolution positive de 8% sur 5 ans, et de 40% sur 10 ans.

Le taux de distribution sur la valeur de marché (DVM) se détermine pour une année n par la division entre, d'une part la distribution brute avant prélèvements libératoires 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 2018 de FRUCTIPIERRE augmente très légèrement à 4,06% (4,04% en 2017), conséquence de l'augmentation de la distribution qui a plus que compensé l'augmentation du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice. Parallèlement, à l'échelon national, le taux de distribution national calculé pour l'ensemble des SCPI de bureaux s'établit à 4,18% pour 2018.

Toutefois, 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 (OAT TEC 10) reste élevé à 3,38% en 2018.

À la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2018/prix acquéreur au 31/12/2018) s'établit à 4,09%.

LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

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 2018 sur la base du prix d'exécution, la performance de FRUCTIPIERRE est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 8,41%, 8,29% et 11,76% pour des périodes de respectivement 10 ans, 15 ans et 20 ans.

Le TRI à 10 ans est nettement supérieur ou égal à ceux des principales classes d'actifs : l'Or (5,4%), les Obligations (3,3%), ou le Livret A (1,4%) d'une part, et l'ensemble des SCPI d'entreprises (6,64%) d'autre part. Seules les Actions françaises et les Foncières cotées affichent une performance supérieure (respectivement 9,1% et 12%).

Sur 15 ans FRUCTIPIERRE n'est dépassée que par les Foncières cotées. Sur 20 ans, aucune des catégories précitées n'affiche une performance supérieure. Ces comparaisons sont à relativiser en fonction des profils de risques attachés à ces différentes classes d'actifs.

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

L'évolution du prix de la part (en euros)

	Prix acquéreur au 1 ^{er} janvier	Dividende versé au titre de l'année avant prélèvements*	Prix acquéreur moyen de l'année**	Taux de distribution sur valeur de marché en %***	Report à nouveau cumulé par part
2014	523,20	24,00	498,89	4,81%	3,66
2015	501,40	22,50	504,82	4,46%	3,52
2016	505,00	22,50	523,88	4,29%	3,55
2017	530,83	21,80	540,13	4,04%	4,79
2018	544,00	22,10	543,80	4,06%	7,73

* Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

** 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.

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

LE MARCHÉ DES PARTS



L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ PRIMAIRE

La 25^{ème} augmentation de capital a été ouverte le 30 juillet 2018 pour un montant à collecter de 45 M€ jusqu'au 31 janvier 2019. Témoignage de l'attractivité de votre SCPI, sur l'exercice 2018, 61 999 parts ont été souscrites, représentant un montant total collecté de 33 727 456 €.

Dans le cadre du renouvellement de son patrimoine afin d'améliorer la diversification et la mutualisation des risques, FRUCTIPIERRE a lancé sa 25^{ème} augmentation de capital le 30 juillet 2018.

Cette augmentation de capital porte sur 82 720 parts à souscrire au prix de 544,00 €, soit un montant en nominal de 17 784 800 € et des capitaux à collecter (nominal + prime d'émission) de 44 999 680 €. La date de clôture de l'augmentation de capital est fixée au 31 janvier 2019.

Le prix de souscription n'a pas été modifié durant l'exercice 2018.

Durant l'exercice, 61 999 parts nouvelles ont été souscrites par 517 associés, soit un montant de collecte de 33 727 456 € qui représente près de 75% de l'augmentation de capital prévue.

Au 31 décembre 2018, le nombre total de parts émises est de 1 775 195, pour un capital social de 381 666 925 € (plafond statutaire fixé à 500 000 000 €) et des capitaux collectés de 691 239 483 €.

Au cours des cinq derniers exercices, les capitaux collectés ont progressé de 60%, permettant l'acquisition d'actifs immobiliers qui ont renforcés la mutualisation des risques géographiques et locatifs.

Le capital est réparti entre 12 049 associés, composés à hauteur de 46% de personnes physiques et de 54% de personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 40%. Le plus gros porteur de parts détient 22,99% du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 73 000 € (147 parts) au dernier prix d'exécution.

Le détail des augmentations de capital (en euros)

	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé) en euros	Capital social (nominal) en euros	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros
Au 31/12/2014	Société ouverte	1 498 393	322 154 495	517 627 902
Au 31/12/2015	Société ouverte	1 635 082	351 542 630	586 655 847
Au 31/12/2016	Société fermée	1 713 196	368 337 140	657 512 027
Au 31/12/2017	Société fermée	1 713 196	368 337 140	657 512 027
Au 31/12/2018	Société ouverte	1 775 195	381 666 925	691 239 483

L'évolution du capital (en euros)

Date de création : 7 avril 1987	Capital initial : 152 449 euros		Nominal de la part : 215,00 euros			
	Montant du capital nominal au 31/12 en euros	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* en euros
2014	322 154 495	84 499 644	1 498 393	11 666	6 620 661	498,00
2015	351 542 630	69 027 945	1 635 082	11 764	4 996 004	505,00
2016	368 337 140	40 971 370	1 713 196	11 973	3 078 536	530,83
2017	368 337 140	-	1 713 196	11 905	-	540,64
2018	381 666 925	33 727 456	1 775 195	12 049	2 539 340	544,00

* Prix d'exécution augmenté des droits d'enregistrement et de la commission de cession

LE MARCHÉ DES PARTS

L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Le volume de parts échangées sur le marché secondaire organisé est en nette augmentation de 25% par rapport à 2017. Lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 496,00 €, soit un prix acquéreur de 540,64 €, identique à celui de décembre 2017. Le prix acquéreur moyen annuel progresse quant à lui de 0,68% par rapport à 2017 en s'établissant à 543,80 €, très proche du prix de souscription de l'augmentation de capital en cours. Représentatif de la bonne liquidité du marché secondaire, le nombre de parts en vente à la clôture de l'exercice est de 0,07% des parts en circulation.

Sur l'ensemble de l'année, le volume des parts échangées est en nette augmentation par rapport à celui observé l'année dernière, passant de 20 188 parts à 25 190 (+ 25%).

En matière de montants de transactions, la tendance est similaire, passant de 10 904 155 € à 13 686 004 € (+ 26%).

Si le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 1,9 sur l'année (1 part à l'achat pour 1,9 à la vente) et présente donc un relatif déséquilibre, la demande s'est adaptée à l'offre en matière de prix.

Sur l'ensemble de l'exercice, le nombre de parts en vente a augmenté de 14%, passant de 50 129 en 2017 à 57 393, et parallèlement le nombre de parts à l'achat s'est érodé de 10%, passant de 32 796 en 2017 à 29 508.

Lors de la dernière confrontation de l'exercice, le prix d'exécution s'est fixé à 496,00 €, stable par rapport à décembre 2017. Le prix acquéreur correspondant, 540,64 €, est légèrement inférieur de 0,6% au prix de souscription de l'augmentation de capital en cours.

Le prix acquéreur moyen annuel progresse de 0,68% par rapport à 2017 en s'établissant à 543,80 €.

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

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

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

Le dernier prix d'exécution de l'année présente une décote de 4% par rapport à la valeur de réalisation 2018 (517,35 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 10% par rapport à la valeur de reconstitution 2018 (601,34 € par part).

Le marché secondaire organisé de FRUCTIPIERRE demeure liquide. Le nombre de parts en vente en fin d'exercice, soit 1 285, représente 0,07% des parts en circulation au 31 décembre 2018.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le marché secondaire organisé présente un taux de rotation de 3,92%, à comparer à 2,85% pour l'ensemble des SCPI de bureaux à capital fixe.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 44 471 parts ont été échangées (10 transactions) pour un montant total hors droits de 20 014 810 €, soit 450,06 € par part en moyenne.

L'évolution des conditions de cessions

(en euros)

	Nombre de parts cédées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 ^{er} janvier	Demandes de cessions en suspens*	Rémunération de la Société de Gestion sur les cessions, en euros HT
2014	12 815	0,86%	2251	36 514
2015	24 155	1,48%	153	67 862
2016	18 481	1,08%	500	50 836
2017	20 198	1,18%	4 849	49 847
2018	69 661	3,92%	1 285	506 899

* Nombre de parts en attente de confrontation périodique au 31 décembre

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES



LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2018 (en euros)

	Exercice 2018		Exercice 2017	
	Valeurs bilantielles 31/12/2018	Valeurs estimées* 31/12/2018	Valeurs bilantielles 31/12/2017	Valeurs estimées* 31/12/2017
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	665 981 284	904 740 000	660 281 960	844 287 900
Immobilisations en cours	5 040 765		1 866 276	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	0		0	
Gros entretiens	- 1 064 827		- 3 915 098	
Provisions pour risques et charges	0		0	
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées	29 557 909	30 429 647	8 361 479	8 751 481
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	0		0	
Provisions pour risques et charges	0		0	
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	699 515 131	935 169 647	666 594 618	853 039 381
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	0	0	21 198 854	21 198 854
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	0	0	0	0
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	0	0	21 198 854	21 198 854
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
Créances				
Locataires et comptes rattachés	8 121 799	8 121 799	7 461 283	7 461 283
Autres créances	28 871 129	28 871 129	21 287 462	21 287 462
Provisions pour dépréciation des créances	- 1 910 821	- 1 910 821	- 1 581 667	- 1 581 667
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Fonds de remboursement	0	0	0	0
Autres disponibilités	22 034 849	22 034 849	14 651 034	14 651 034
TOTAL III	57 120 070	57 120 070	41 821 225	41 821 225
PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions générales pour risques et charges				
	- 379 695	- 379 695	- 465 656	- 465 656
Dettes				
Dettes financières	- 29 918 435	- 29 918 435	- 37 864 909	- 37 864 909
Dettes d'exploitation	- 24 394 656	- 24 394 656	- 17 052 073	- 17 052 073
Dettes diverses	- 19 817 999	- 19 817 999	- 15 780 903	- 15 780 903
TOTAL IV	- 74 510 784	- 74 510 784	- 71 163 540	- 71 163 540
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	623 582	623 582	798 011	798 011
Produits constatés d'avance	0	0	0	0
TOTAL V	623 582	623 582	798 011	798 011
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I + II + III + IV + V)	682 747 998		659 249 167	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**		918 402 515		845 693 930

* Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

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

COMPTES ANNUELS ET ANNEXES

LES COMPTES

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2018 (en euros)

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2017	Affectation résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture 2018
Capital				
Capital souscrit	368 337 140		13 329 785	381 666 925
Capital en cours de souscription	0		0	0
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	289 174 887		20 397 671	309 572 558
Primes d'émission en cours de souscription	0		0	0
Prélèvements sur prime d'émission et/ou de fusion	- 71 386 653		- 4 353 373	- 75 740 027
Ecarts de réévaluation				
Ecart 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	34 745 778		- 11 393 043	23 352 735
Réserves	30 168 990		0	30 168 990
Report à nouveau	6 371 161	1 837 865	0	8 209 026
Résultat en instance d'affectation	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	30 482 148	- 30 482 148	34 813 443	34 813 443
Acomptes sur distribution*	- 28 644 283	28 644 283	- 29 295 652	- 29 295 652
TOTAL GÉNÉRAL	659 249 167	0	23 498 831	682 747 998

* Y compris l'acompte versé en janvier 2019

LES COMPTES

Compte de résultat au 31 décembre 2018 (en euros)

	Exercice 2018 au 31/12/2018	Exercice 2017 au 31/12/2017
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	41 146 388	40 706 270
Charges facturées	11 645 056	9 097 881
Produit des participations contrôlées	777 639	0
Produits annexes	762 750	699 121
Reprises de provisions pour gros entretiens	2 760 271	1 980 066
Reprises de provisions pour créances douteuses	209 731	796 581
Transferts de charges immobilières	0	0
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	57 301 835	53 279 920
CHARGES IMMOBILIÈRES		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 11 645 056	- 9 097 881
Travaux de gros entretiens	- 1 494 863	- 202 831
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 2 228 458	- 1 117 637
Dotations aux provisions pour gros entretiens	0	- 2 560 768
Autres charges immobilières	- 1 676 317	- 4 564 769
Dépréciation des créances douteuses	- 538 884	- 569 606
Dépréciations des titres de participation contrôlés	0	0
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	- 17 583 578	- 18 113 492
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	39 718 257	35 166 427
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise de provision d'exploitation	103 156	0
Transferts de charges d'exploitation	5 097 995	1 150 746
Reprises de provisions pour créances douteuses	0	0
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	5 201 151	1 150 746
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	- 6 736 005	- 3 992 600
Charges d'exploitation de la société	- 2 877 499	- 1 528 524
Diverses charges d'exploitation	- 25 136	- 22 362
Dotations aux provisions d'exploitation	- 17 195	- 227 156
Dépréciation des créances douteuses	0	0
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	- 9 655 835	- 5 770 643
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	- 4 454 684	- 4 619 896
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants	279 941	421 654
Autres produits financiers	92 042	4 192
Reprises de provisions sur charges financières	0	0
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	371 983	425 845
CHARGES FINANCIÈRES		
Charges d'intérêts des emprunts	- 822 114	- 490 005
Charges d'intérêts des comptes courants	0	0
Autres charges financières	0	- 223
Dépréciations	0	0
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	- 822 114	- 490 228
RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)	- 450 131	- 64 383
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	2	0
Reprises de provisions exceptionnelles	0	0
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	2	0
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles	0	0
Dotations aux amortissements et exceptionnelles	0	0
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)	2	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	34 813 443	30 482 148

L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général. La présentation du bilan, du compte de résultat, du hors bilan et des annexes a été adaptée en conformité avec le Règlement ANC 2016-03.

FAITS SIGNIFICATIFS ET 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 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.

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

$DP = AL + AC - DG$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

DG = 100% du dépôt de garantie

1. FAITS SIGNIFICATIFS

Au cours de l'exercice 2018, FRUCTIPIERRE a acquis 1 actif représentant un investissement de 22 600 K€, payé un complément de prix d'un actif acquis en 2017 pour la construction d'un escalier extérieur pour 1 878 K€ et cédé 4 actifs, dont 2 cessions partielles d'un actif vendu totalement en 2018 ainsi qu'une régularisation sur une vente partielle datant de 2017, pour un montant total de 18 095 K€.

De plus, des travaux en cours de réalisation ont été constatés en 2018 pour 3 174 K€.

La 25^{ème} augmentation de capital a été lancée le 30/07/2018 pour 44 999 680 € soit 82.720 parts de 544 € chacune prime d'émission incluse.

La date de clôture prévue de cette augmentation de capital est le 31/01/2019.

Au 31/12/2018, la collecte se monte à 33 727 456 € soit 61 999 parts et représente 75% de l'augmentation prévue.

La commission de souscription acquise à la société de gestion au titre des souscriptions au 31/12/2018 a donc été constatée et s'élève à 2 623 659 € TTC.

2. INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

La valeur vénale des immeubles locatifs

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

L'évaluation des placements immobiliers a été confiée à la société BNP REAL ESTATE VALUATION FRANCE, nommée en

qualité d'expert immobilier lors de l'Assemblée générale des associés du 15 mai 2014. Au titre de l'exercice écoulé, BNP REAL ESTATE VALUATION FRANCE a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus.

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

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

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

La valeur vénale des participations détenues

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

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

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

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 tient compte de la reprise de provision pour gros entretien antérieurement constituée et non consommée sur ledit actif.

3. INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2018

Placements immobiliers

Immobilisations locatives

• Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, hors frais et taxe, 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.

• 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 syndics.

• Créances

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant HT de la créance, sous déduction du dépôt de garantie ;
- des créances sur l'État ;
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndics 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 2018 s'élèvent à 379 695 €.

Dettes financières

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

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

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 syndics ainsi que le dividende du 4^{ème} trimestre 2018 versé début 2019.

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.

À la clôture de l'exercice, les prélèvements sur la prime d'émission se montent à 74 192 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.

COMPTE DE RÉSULTAT

Produits de l'activité immobilière

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

Produits d'exploitation

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

Produits financiers

Ils correspondent principalement aux intérêts perçus des comptes courants des participations.

Charges immobilières

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

Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées :

- des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 9% sur le montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers encaissés.
- des autres commissions versées à la société de gestion en vertu des statuts.

Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt.

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 4 149 euros sur l'exercice.

Immobilisations locatives Au 31 décembre 2018

Situations et mouvements	Valeur brute à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur brute à la clôture de l'exercice
Rubriques				
Constructions	651 716 142	26 489 874	20 658 728	657 547 288
Rénovations, réfections, travaux immobiliers	8 565 818		131 822	8 433 996
Aménagements et installations	0		0	0
Aménagements et installations amortissables nettes	0		0	0
Immobilisations en cours	1 866 276	3 174 489	0	5 040 765
TOTAL	662 148 237	29 664 363	20 790 550	671 022 049

Actifs immobilisés

Au 31 décembre 2018

	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



Immobilisations en cours Clôture au 31 décembre 2018

Ventilation par nature (valeur brute)	Début d'exercice 2018	Acquisitions	Cessions	Fin d'exercice 2018
Terrains nus				
Terrains et constructions				
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations en cours de construction	1 866 276	3 174 489	0	5 040 765
Autres				
TOTAL	1 866 276	3 174 489	0	5 040 765

Immobilisations financières contrôlées

Clôture au 31 décembre 2018

	31/12/2018		31/12/2017	
	Valeur comptables	Valeur estimées	Valeur comptables	Valeur estimées
Immeubles	17 537 146	29 540 636	17 537 146	29 047 765
Dettes		-		-
Autres actifs et passifs* (actifs et passifs d'exploitation)	12 020 762	889 012	- 9 175 668	- 20 296 284
TOTAL GÉNÉRAL	29 557 909	30 429 647	8 361 479	8 751 481

	SCI RUE DE LA BOURSE 2	SCI RUE DE SÈVRES	SCI FBG POISSONNIÈRE	SCI LA STATION	Totaux
Année d'acquisition	2016	2016	2016	2016	
Pourcentage de détention	100%	100%	100%	100%	
Caractéristique du portefeuille / Adresse	3 rue de la Bourse 75002 Paris	129 rue de Sèvres 75006 Paris	70-72 rue du Fbg Poissonnière 75010 Paris	19 chaussée de la Muette 75016 Paris	
Type d'actifs	Bureaux	Commerces	Commerces	Commerces	
Surface en m ²	187	550	100	1004	1841
Coûts d'acquisition	2 487 500	4 213 478	1 356 723	21 500 208	29 557 909
Valeurs estimées du patrimoine	2 380 000	4 730 000	1 340 000	21 090 000	29 540 000
Actif net réévalué	2 505 594	4 820 621	1 326 418	21 777 014	30 429 647

LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2018

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.

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2018

			Zone géographique (1)	Surface en m ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2018	Prix de revient 2017
Paris	75002	12, rue de la Bourse	P	1 135	2013	10 350 000	14 629	10 364 629	10 350 000
	75003	69, rue Beaubourg	P	2 456	2013	15 600 000	1 581 348	17 181 348	16 137 347
	75003	82, rue Beaubourg	P	2 178	2006	12 300 000	-	12 300 000	12 300 000
	75006	4, boulevard Saint-Michel	P	176	2012	2 300 000	-	2 300 000	2 300 000
	75008	40, avenue Hoche	P	648	1999	2 515 409	-	2 515 409	2 515 409
	75008	64/64 bis, rue La Boétie	P	1 926	1999	5 640 614	707 007	6 347 621	5 867 348
	75008	Rue La Boétie	P	0	2009	2 000 000	-	2 000 000	2 000 000
	75008	103, boulevard Haussmann	P	3 031	2009	19 300 000	1 057 207	20 357 207	19 915 267
	75008	69, rue de Monceau	P	1 304	1999	5 488 165	-	5 488 165	5 488 165
	75008	9, avenue de Friedland	P	947	2006	6 100 000	-	6 100 000	6 100 000
	75008	6, avenue Marceau	P	2 489	2017	32 206 063	-	32 206 063	30 323 739
	75009	10, rue du Faubourg Montmartre	P	4 975	2009	21 006 344	674 915	21 681 259	21 563 518
	75009	16, rue de Budapest	P	2 109	2018	22 607 550	46 577	22 654 127	-
	75010	30/32, rue de Paradis	P	0	1999	-	-	-	-
	75011	174, rue de Charonne	P	5 962	2016	40 550 000	-	40 550 000	40 550 000
	75013	6/8, rue Eugène Oudiné	P	4 329	2002	10 090 500	673 625	10 764 125	10 616 592
	75013	104, boulevard Auguste Blanqui	P	2 106	2015	16 372 000	3 634	16 375 634	16 372 000
	75014	66, avenue du Maine	P	552	1999	1 676 939	-	1 676 939	1 676 939
	75015	30, rue Cambronne	P	1 798	1999	5 183 267	388 214	5 571 480	5 192 027
	75016	152, avenue de Malakoff	P	1 218	2000	4 114 132	-	4 114 132	4 114 132
75017	25/27, avenue de Villiers	P	1 052	1999	2 896 531	1 497 917	4 394 449	4 394 449	
75017	125, rue de Saussure	P	2 894	2009	9 860 000	2 015 404	11 875 404	11 875 404	
75017	43/45, avenue de Clichy	P	3 849	2011	18 000 000	-	18 000 000	18 000 000	
75019	86/92, boulevard de la Villette	P	1 704	1990	7 110 070	-	7 110 070	7 110 070	
75019	86/92, boulevard de la Villette	P	0	1990	91 469	62 309	153 778	153 778	
75019	86/92, boulevard de la Villette	P	0	2003	975 000	-	975 000	975 000	
Velizy-Villacoublay	78140	13, avenue Morane Saulnier	IDF	2 691	2005	6 700 000	-	6 700 000	6 700 000
Voisins-le-Bretonneux	78960	2, rue René Caudron	IDF	8 285	2015	25 000 000	357 781	25 357 781	25 000 000
Boulogne-Billancourt	92100	Le Quintet - 12, rue d'Anjou - 77/83, avenue Edouard Vaillant	IDF	3 215	1992	9 379 512	54 516	9 434 028	9 379 512
		Le Quintet - 12, rue d'Anjou - 77/83, avenue Edouard Vaillant	IDF	0	2004	4 240 000	-	4 240 000	4 240 000
		Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni	IDF	750	1988	2 549 710	119 845	2 669 555	2 669 555
		7, place René Clair	IDF	4 734	2011	27 300 000	-	27 300 000	27 300 000
Clichy	92110	Le Véga - 30, rue Mozart	IDF		VENDU LE 30 MAI 2018 ET 17 SEPTEMBRE 2018		-	4 271 441	
Issy-les-Moulineaux	92130	1, rue Jacques-Henri Lartigue	IDF	4 457	2008	22 500 000		22 500 000	22 500 000
Suresnes	92150	22, quai Gallieni	IDF		VENDU LE 29 NOVEMBRE 2018		-	6 268 077	
Neuilly-sur-Seine	92200	58, avenue Charles de Gaulle	IDF	2 345	1999	6 966 920	56 991	7 023 911	7 023 911
		2/4, rue Victor Noir	IDF	1 213	2008	10 650 000	16 869	10 666 869	10 650 000
		48, rue Jacques Dulud	IDF	1 164	2008	8 500 000	-	8 500 000	8 500 000

(1) P : Paris - IDF : Île-de-France

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2018

			Zone géographique (1)	Surface en m ²	Année d'acquisition	Prix d'acquisition	Travaux	Prix de revient 2018	Prix de revient 2017
Levallois-Perret	92300	3/5, rue Vatimesnil	IDF	994	1999	1 905 613	2 239	1 907 852	1 907 852
		100 rue de Villiers	IDF	2385	2015	19 300 000	7 735	19 307 735	19 307 735
		68, rue de Villiers	IDF	3480	2001	13 339 289	655 438	13 994 727	13 994 727
Courbevoie	92400	60-62, boulevard de la Mission Marchand	IDF	1839	1991	8 158 593	1 368 420	9 527 014	9 527 014
		47/49, rue des Fauvelles	IDF	5513	2012	16 575 000	-	16 575 000	16 575 000
Puteaux	92800	Tour Franklin 19è - 100/101, terrasse Boieldieu	IDF	2175	1988	2 401 072	10 671	2 411 743	2 411 743
		Tour Franklin 19è - 100/101, terrasse Boieldieu	IDF	0	1999	2 515 409	216 548	2 731 957	2 731 957
		Tour Franklin 31è - 100/101, terrasse Boieldieu	IDF	1276	2000	3 582 552	-	3 582 552	3 582 552
		20 bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8	IDF	2595	2009	12 687 500	-	12 687 500	12 687 500
Montreuil	93100	40, rue Armand Carrel - 14, rue Elsa Triolet	IDF	2869	2009	10 200 000	-	10 200 000	10 200 000
Saint-Denis	93200	221, avenue du Président Wilson	IDF			VENDU LE 28 MARS 2018		-	8 255 040
		5, rue Francis de Pressensé	IDF	5179	2014	17 450 000	280 258	17 730 258	17 730 258
		2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération	IDF	7024	2011	25 200 000	178 382	25 378 382	25 378 382
Fontenay-Sous-Bois	94120	44/58, rue Roger Salengro	IDF	607	1999	602 249	94 746	696 995	696 995
Ivry-Sur-Seine	94200	16/28, rue Paul Bert	IDF	3742	1999	3 811 225	1 016 764	4 827 990	4 827 990
Roissy-en-France	95700	Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. A - 165, avenue du Bois de la Pie	IDF	1530	1991	2 591 633	252 703	2 844 337	2 820 219
Marseille	13002	67 rue du Chevalier Paul	PR	6282	2016	24 680 000	-	24 680 000	24 680 000
Toulouse	31000	Central Parc 1 - 50/54, boulevardde l'Embouchure - Bât. D - 7, rue Parmentier (Bureaux)	PR	2128	1999	2 393 450	-	2 393 450	2 393 450
Lille	59800	323, avenue du Président Hoover	PR	6687	2011	16 605 000	20 100	16 625 100	16 605 000
Lyon	69003	20, rue de La Villette	PR	3695	2006	12 720 202	2 294	12 722 496	12 722 496
	69006	23, boulevard Jules Favre	PR	4480	2014	14 000 000	-	14 000 000	14 000 000
TOTAL BUREAUX				142 171		608 838 981	13 435 086	622 274 067	613 429 584
Paris	75005	50, rue des Ecoles	P	267	1999	579 306	-	579 306	579 306
	75006	104, boulevard Saint-Germain	P	934	2012	14 400 000	29 330	14 429 330	14 400 000
	75006	89/93, boulevard de Raspail	P	890	1990	5 229 001	10 345	5 239 346	5 239 346
	75006	54, rue Bonaparte	P	112	2014	5 150 000	-	5 150 000	5 150 000
	75007	15, rue de Bourgogne	P	417	2009	2 220 000	-	2 220 000	2 220 000
	75008	49, rue du Faubourg Saint-Honoré	P	108	2011	3 450 000	-	3 450 000	3 450 000
	75020	102, rue de Lagny	P	2 170	2009	3 960 000	-	3 960 000	3 960 000
Suresnes	92150	4 bis, rue des Bourets	IDF	2 401	2014	13 720 000	-	13 720 000	13 720 000
TOTAL COMMERCES				7 299		48 708 308	39 675	48 747 983	48 718 653
TOTAL GÉNÉRAL				149 470		657 547 288	13 474 761	671 022 049	662 148 237

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

Créances et dettes

Clôture au 31 décembre 2018 (en euros)

Créances			Dettes		
	31/12/2018	31/12/2017		31/12/2018	31/12/2017
Créances locataires	6 976 314	7 391 217	Emprunt	20 000 000	28 000 000
Charges locatives	1 145 484	70 066	Intérêts courus sur emprunt	165 667	206 233
Charges contractuelles	0	0	Dépôts reçus	9 752 768	9 658 675
LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS	8 121 799	7 461 283	DETTES FINANCIERES	29 918 435	37 864 909
Créances fiscales	811 598	447 217	Locataires créditeurs	3 757	734 615
Fournisseurs débiteurs	3 803 933	1 926 479	Provisions charges locatives	16 334 858	14 777 243
Syndics	19 058 674	15 300 576	Gérants	531 800	483 791
Autres débiteurs	5 196 924	3 613 190	Fournisseurs	6 905 745	354 414
			Dettes fiscales	618 496	702 010
AUTRES CRÉANCES	28 871 129	21 287 462	DETTES D'EXPLOITATION	24 394 656	17 052 073
Provisions pour locataires douteux	- 1 910 821	- 1 581 667	Autres dettes d'exploitation	8 072 492	6 047 996
			Associés	11 745 507	9 732 907
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	- 1 910 821	- 1 581 667	DETTES DIVERSES	19 817 999	15 780 903
TOTAL GÉNÉRAL	35 082 107	27 167 077	TOTAL GÉNÉRAL	74 131 089	70 697 885

État des provisions

Au 31 décembre 2018 (en euros)

Provisions	Au 31/12/2017	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotations	Reprises non consommées	Reprises consommées	Au 31/12/2018
Provisions liées aux placements immobiliers						
Gros entretien	3 915 098	90 000	0	0	2 760 271	1 064 827
Risques et charges	465 656	0	17 195		103 156	379 695
Créances douteuses	1 581 667	0	538 884	209 731	0	1 910 821
TOTAL	5 962 421	90 000	556 079	209 731	3 355 343	3 355 343

Provision pour gros entretien

Au 31 décembre 2018 (en euros)

Montant provision au 01/01/2018	Passage en capitaux propres lors de la cession	Dotation		Reprise		Montant provision 2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2018	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 1 ^{er} janvier 2018	
3 915 098	90 000	0	0		2 760 271	1 064 827
	90 000	0			2 760 271	

Dépenses prévisionnelles	Montant provision au 01/01/2018	Montant provision au 31/12/2018
sur N+1	2 170 780	578 589
sur N+2	947 848	197 600
sur N+3	482 388	92 100
sur N+4	148 000	68 058
sur N+5	166 082	128 480
TOTAL	3 915 098	1 064 827

Ventilation des charges

	2018	2017
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES en euros		
Impôts & taxes non récupérables	906 990	1 028 103
Solde de charges de reddition	-	-
Charges sur locaux vacants	-	-
Travaux - Remise en état	2 228 458	1 117 637
Charges non récupérables	769 326	2 805 717
Pertes sur créances irrécouvrables	-	730 948
Dotations pour créances douteuses	538 884	569 606
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	4 443 659	6 252 012
VENTILATION CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES en euros		
Impôts & taxes diverses	4 360 428	4 469 453
Charges immobilières refacturables	7 195 183	4 464 300
Autres charges refacturables	89 444	164 128
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES	11 645 056	9 097 881
VENTILATION DES CHARGES D'EXPLOITATION DE LA SOCIÉTÉ		
Honoraires Commissaires aux comptes	25 550	23 933
Honoraires Notaires	1 683 000	- 35 766
Honoraires Dépositaire	9 990	35 321
Honoraires de commercialisation		
Cotisations	50	50
Frais d'acquisition des immeubles	121 676	306 207
Frais de cession des immeubles	0	0
Autres frais	571 344	683 806
Contribution Economique Territoriales	465 888	514 974
TOTAL DES HONORAIRES & AUTRES FRAIS	2 877 499	1 528 524
VENTILATION DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION		
Indemnisation du Conseil de surveillance	22 359	22 359
Charges diverses	2 777	3
TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	25 136	22 362
VENTILATION DES COMMISSIONS		
Commissions Gestion Immobilière	3 744 267	3 612 745
Commissions Gestion Administrative	0	0
Commissions sur arbitrages	452 398	379 855
Commissions de souscription	2 539 340	0
TOTAL DES COMMISSIONS	6 736 005	3 992 600

Commissions de gestion indirectes en quote-part supportées via les participations financières 104 120 €

Décomposition des emprunts

Clôture au 31 décembre 2018 (en euros)

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	[1-5 ans]	> 5 ans	Total
Emprunt à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Emprunt à taux variable	20 000 000	-	-	20 000 000
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	20 000 000	-	-	20 000 000
Total	20 000 000	-	-	20 000 000

Ventilation par nature d'actifs	Exercice 2018	Exercice 2017
Emprunts immobiliers	20 000 000	28 000 000
Autres emprunts	-	-
Total	20 000 000	28 000 000

Financement 2018

(en euros)

Au 31/12/2018, cet emprunt a été utilisé comme suit :

Montant de la dette totale	50 000 000 €
Montant tiré au 31/12/2018	20 000 000 €
Intérêts sur tirage	572 500 €
Commissions de non-utilisation	75 167 €
Etalement du CAP	174 429 €
Intérêts Swap	0 €
Facilité de caisse	19 €

Engagements hors bilan 2018

(en euros)

	31/12/2018	31/12/2017
Dettes garanties (nantissements, hypothèques)		
Engagements donnés		
Actifs sous promesse de vente	42 750 000	7 750 000
sommes à verser sur VEFA		
Engagements reçus		
Ligne de crédit non tirée	30 000 000	22 000 000
Facilités de caisse	20 000 000	20 000 000
SWAP		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		
Cautions reçues des locataires	3 979 797	2 247 506

LES AUTRES INFORMATIONS



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

	2014	% du total des revenus	2015	% du total des revenus	2016	% du total des revenus	2017	% du total des revenus	2018	% du total des revenus
Revenus										
- Recettes locatives brutes	28,72	78,30%	27,69	83,69%	24,09	81,52%	24,33	96,33%	24,46	87,03%
- Produits financiers avant P.L.	0,27	0,74%	0,01	0,04%	0,02	0,08%	0,25	0,99%	0,67	2,39%
- Produits divers	7,69	20,96%	5,39	16,28%	5,44	18,40%	0,68	2,68%	2,98	10,59%
TOTAL	36,68	100,00%	33,09	100,00%	29,55	100,00%	25,26	100,00%	28,11	100,00%
Charges										
- Commissions de gestion	2,53	6,91%	2,43	7,33%	4,33	14,64%	2,35	9,29%	3,93	13,99%
- Autres frais de gestion	10,16	27,71%	7,50	22,66%	3,89	13,16%	1,20	4,75%	2,17	7,74%
- Entretien du Patrimoine	4,63	12,61%	1,50	4,54%	3,53	11,96%	0,78	3,07%	2,17	7,73%
- Charges locatives non récupérables	0,85	2,32%	0,71	2,15%	1,60	5,41%	2,69	10,65%	0,98	3,48%
Sous-total charges externes	18,17	49,54%	12,14	36,68%	13,35	45,18%	7,01	27,76%	9,26	32,95%
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	- 1,09	- 2,95%	0,94	2,84%	- 1,74	- 5,89%	0,34	1,35%	- 1,67	- 5,94%
- Autres	- 0,11	- 0,30%	0,33	1,00%	0,23	0,78%	0,00	0,00%	0,20	0,72%
Sous-total charges internes	- 1,19	- 3,25%	1,27	3,84%	- 1,51	- 5,11%	0,34	1,35%	- 1,47	- 5,23%
TOTAL DES CHARGES	16,98	46,29%	13,41	40,52%	11,84	40,07%	7,36	29,11%	7,79	27,72%
RÉSULTAT COURANT	19,70	53,71%	19,68	59,48%	17,71	59,96%	17,91	70,93%	20,32	72,30%
- Variation du report à nouveau	1,70	4,64%	0,18	0,56%	0,21	0,71%	1,11	4,39%	3,22	11,47%
- Revenus distribués avant prélèvement libératoire	18,00	49,07%	19,50	58,92%	17,50	59,23%	16,80	66,51%	17,10	60,83%
- Revenus distribués après prélèvement libératoire	18,00	49,07%	19,50	58,92%	17,50	59,23%	16,80	66,51%	17,10	60,83%

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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

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

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

LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

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

LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

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

Rémunérations fixes 2018 versées à l'ensemble des collaborateurs : 17 417 032 €.

Rémunérations variables acquises au titre de 2018 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 4 545 228 €.

L'effectif total en 2018 était de 267 collaborateurs.

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

Le « Personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2018, à 46 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2018 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- Gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 237 926 €.
- Autres personnels identifiés : 2 819 783 €.

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

EFFET DE LEVIER

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

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

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

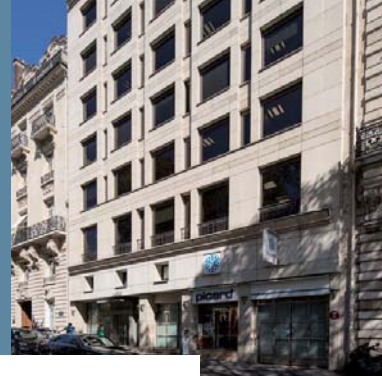
Levier selon Méthode Brute	=	103%
Levier selon Méthode Engagement	=	102%

EXPERTS IMMOBILIERS

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

- expert en évaluation :
BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE ;
- responsabilité à hauteur de 20 M€ maximum.

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



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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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

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

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

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 21 JUIN 2019

Mesdames, Messieurs,

Agissant dans le cadre de sa mission d'assistance et de contrôle définie par l'article L 214-99 du Code monétaire et financier, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de FRUCTIPIERRE clos le 31 décembre 2018.

Depuis le début de l'exercice 2018, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises (mars et novembre 2018, mars 2019) afin de suivre l'activité de votre société.

La dernière réunion, en date du 19 mars 2019, a été l'occasion d'examiner les résultats qui vous sont soumis ainsi que le rapport de la société de gestion.

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

COLLECTE DE CAPITAUX

Afin de poursuivre le renouvellement de son patrimoine, ainsi que la diversification et la mutualisation des risques, FRUCTIPIERRE a ouvert le 30 juillet 2018 sa 25^{ème} augmentation de capital. L'objectif de collecte était fixé à près de 45 M€, pour un prix de souscription de 544 € par part, et une clôture prévue le 31 janvier 2019.

Sur l'exercice 2018, 33,7 M€ ont été collectés.

Votre Conseil de surveillance reste très attentif aux conditions des augmentations de capital, s'agissant notamment du niveau du prix de souscription, et du montant à collecter qui ne doivent pas être surdimensionnés par rapport aux possibilités d'investissement dans des actifs immobiliers répondant à nos critères de qualité.

La rémunération de la société de gestion au titre de l'augmentation de capital s'établit en 2018 à 2 539 340 €.

ARBITRAGE ET INVESTISSEMENT

La politique d'arbitrage menée maintenant depuis plusieurs années s'est poursuivie au cours de l'année 2018. La société de gestion nous a systématiquement tenus informés des cessions engagés.

Conformément aux autorisations obtenues en Assemblée générale des associés, 4 actifs ont été cédés (totalement ou partiellement) pour un montant total de 18,09 M€. Si les prix de cession sont globalement supérieurs de 18% aux dernières valeurs d'expertises des actifs, ces arbitrages font ressortir une moins-value nette globale de 1,8 M€ (après impôt sur les

plus-values et commission d'arbitrage versée à la société de gestion). Ils devraient toutefois être sources d'économies à terme pour notre SCPI.

Nous prenons acte d'une part de la poursuite du programme des cessions, et d'autre part de la distribution de plus-values proposée au regard des perspectives d'arbitrage et de la réserve de plus-values d'ores et déjà constituée (13,16 € par part au 31 décembre 2018).

Parallèlement, FRUCTIPIERRE a renforcé son patrimoine parisien avec un immeuble de bureaux de 2 100 m² situé rue de Budapest, dans le Quartier Central des Affaires de la capitale, pour un montant de 24,3 M€. A proximité immédiate de la gare Saint-Lazare, il est intégralement loué à la SNCF.

Les caractéristiques détaillées de cette opération nous ont été présentées par la société de gestion. Votre conseil constate qu'elle répond, dans l'ensemble, aux critères de la politique d'investissement suivie jusqu'ici par FRUCTIPIERRE, qui donne une large place aux actifs parisiens et de première couronne ouest.

Compte tenu des opérations de collectes et immobilières ainsi retracées, votre SCPI présente en fin d'année un surinvestissement de 31,6 M€, ce qui paraît opportun compte tenu de la faiblesse actuelle du niveau des taux d'intérêt.

VALEUR DU PATRIMOINE

À l'occasion du Conseil de surveillance du 19 mars 2019, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2018 par BNP Real Estate 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 éventuelles.

Nous relevons que les valeurs de réalisation et de reconstitution au 31 décembre 2018 sont toutes les deux en progression, s'établissant respectivement par part à 517,35 € (+ 4,8 % par rapport au 31 décembre 2017) et 601,34 € (+ 4,7% par rapport au 31 décembre 2017).

Cette hausse s'explique principalement par la bonne performance de notre patrimoine en matière de valorisation qui est apprécié, en 2018, selon l'expertise, de 6,3% à périmètre constant pour atteindre 935 M€.

LE RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

GESTION IMMOBILIÈRE

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

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

Nous constatons que le taux d'occupation financier moyen du patrimoine s'est contracté. Sur l'exercice 2018, il s'établit à 84,15% contre 85,73% en 2017.

Cet affaiblissement résulte du départ de certains locataires significatifs qui n'ont pas encore été tous remplacés, ce qui traduit l'augmentation de la vacance de surfaces en fin d'année (23 790 m² au 31 décembre 2018 contre 19 443 m² en début d'année).

Nous suivons particulièrement les efforts entrepris par la société de gestion en vue d'améliorer le taux d'occupation du patrimoine.

Nous avons bien noté que les clauses d'indexation des loyers ont été appliquées et que, malgré l'engagement de quelques procédures de recouvrement, l'encaissement des loyers s'est effectué pour l'essentiel dans des délais normaux.

Nous constatons à cet égard que la dotation aux provisions pour créances douteuses a augmenté de 329 K€. L'impact net des locataires douteux est de 1,46% des loyers facturés en 2018 contre 0,91% au titre de l'exercice précédent. Nous avons rappelé à la société de gestion l'attention permanente qu'il convient de porter aux impayés et au suivi des contentieux.

Par ailleurs, au cours de l'exercice écoulé, 1,5 M€ de travaux pour gros entretien ont été réalisés ainsi que des travaux d'entretien représentant la somme de 2,2 M€, soit un total de 3,7 M€ à comparer à 3,1 M€ en 2017.

Rappelons que des travaux de restructuration lourde de l'immeuble de bureaux situé au 69 rue Beaubourg dans le 3^{ème} arrondissement parisien ont été engagés. Nous attendons qu'ils permettent une progression significative des loyers et une valorisation positive de l'actif.

AEW Ciloger a provisionné au titre du gros entretien (anciennement provision pour grosses réparations) une somme cumulée de 1 064 827 € (3 915 098 € au 31 décembre 2017), et ce, afin d'assurer la capacité à entretenir nos actifs dans de bonnes conditions.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

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

Le résultat de notre SCPI s'élève à 34 813 433 € contre 30 482 148 € en 2017, soit une progression de 14%. Par part, le résultat passe de 17,91 € à 20,32 €.

Cette amélioration du résultat unitaire provient de la hausse des produits immobiliers (+ 8%), principalement impulsée par les investissements réalisés en 2017 qui ont été exploités sur une année entière.

La proposition de distribution du résultat ci-dessus s'établit à 17,10 € par part. Le report à nouveau à l'issue de ladite distribution s'établira à 7,73 € par part (contre 4,79 € au 31 décembre 2017).

Par ailleurs, le montant des plus-values réparti au cours de l'exercice ressort à 5 € par part. En tenant compte de ce dernier chiffre, 22,10 € ont ainsi été versés aux associés au titre de l'exercice 2018 contre 21,80 € en 2017.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de notre société a atteint 3 744 267 € HT soit 9 % des produits locatifs HT encaissés conformément aux statuts.



MARCHE SECONDAIRE

Sur l'année 2018, 25 190 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé (+ 25% par rapport à 2017), représentant un volume de transactions de 13 686 004 € (+ 26% par rapport à 2017).

Cette évolution témoigne de l'intérêt constant des épargnants pour FRUCTIPIERRE.

Le prix moyen annuel d'acquisition constaté en 2018 ressort à 540,80 €, en progression de 0,7% par rapport à 2017.

La rémunération perçue par la société de gestion au titre des cessions de parts s'est élevée à 506 899 € (hors montants rétrocédés le cas échéant aux réseaux de commercialisation et mutations à titre gratuit), correspondant à 4 % TTI du prix de cession, conformément aux statuts.

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Nous vous rappelons que le nombre maximum statutaire de membres du Conseil de surveillance a été ramené à 18.

Il convient de relever que le mandat d'un membre du Conseil de surveillance arrive à échéance à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes clos le 31 décembre 2018. Il s'agit de Madame Laurence MASSON qui a fait part de son souhait d'être à nouveau candidat à un poste au Conseil de surveillance.

Nous vous précisons que 1 poste est à pourvoir.

SUPPRESSION D'UNE MENTION PORTANT SUR LA COMMISSION D'ARBITRAGE

Dans un souci de meilleure lisibilité, il vous est proposé, dans le cadre d'une Assemblée générale extraordinaire, de supprimer la mention portant sur la commission d'arbitrage de 1,25% HT en cas d'utilisation du produit des arbitrages dans le seul but de remboursement d'un crédit bancaire. C'est l'objet de la résolution N°15 qui modifie en conséquence l'article 21 des statuts de notre SCPI.

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

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

Pour le Conseil de surveillance

Paul-Louis Netter

Président du Conseil de surveillance

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

À l'Assemblée générale

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FRUCTIPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble 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 « 2. 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 arrêtees 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.

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

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

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 arrêtees 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 3 juin 2019

Le Commissaire aux comptes

KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

À l'Assemblée générale,

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

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

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

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

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue 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 Ciloger

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

- Une commission de souscription, fixée à 7,779% TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour assurer la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6,279% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts), à la recherche des capitaux et à couvrir les frais de collecte ; - à hauteur de 1,25% HT, soumis à TVA, soit 1,50% TTC à la recherche des investissements.

Au titre de l'exercice 2018, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de souscription de 2 539 340 €, prélevée sur la prime d'émission.

- Une commission de gestion, fixée à 9% hors taxes 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 2018, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de 3 744 267 €.

- Une commission d'arbitrage, fixée à 2,5% hors taxes du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage serait fixé à 1,25% hors taxes.

Au titre de l'exercice 2018, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission d'arbitrage de 452 398 €.

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

- pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la société de gestion et si une contrepartie est trouvée, une commission d'intervention représentant 4,00% toutes taxes comprises de la somme revenant au cédant (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1°-e du Code Général des Impôts). Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, des donataires ou des ayant droits. Au titre de l'exercice 2018, votre S.C.P.I. n'a pas comptabilisé de charges relatives à la commission de cession de parts.

Conformément aux décisions de l'Assemblée générale du 13 juin 2017, et à l'article 21 des statuts, votre S.C.P.I. verse à la société de gestion AEW Ciloger la rémunération suivante :

- Un contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégue a été signé le 3 octobre 2017 par votre S.C.P.I., en qualité de Maître d'Ouvrage, et la société de gestion AEW Ciloger, en qualité de Maître d'Ouvrage Délégué, pour la réalisation de travaux sur l'immeuble sis 69-71, rue Beaubourg à Paris.

Le contrat est conclu pour une durée ayant commencé à courir le 1^{er} février 2015, pour se terminer au plus tard à la fin de l'année de parfait achèvement des travaux.

En rémunération de l'exécution des missions définies audit contrat, la société de gestion percevra une rémunération fixée à un montant forfaitaire de 175 000 € hors taxes.

Au titre de l'exercice 2018, votre S.C.P.I. a comptabilisé en immobilisations en cours, une commission de restructuration de 82 250 €.

Conformément aux décisions de l'Assemblée générale du 13 juin 2017, vous avez autorisé la société de gestion AEW Ciloger, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers, à :

- Contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux, donner toutes sûretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la S.C.P.I. au bénéfice des banques prêteuses, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la S.C.P.I., aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25% du capital social de la S.C.P.I. FRUCTIPIERRE.

Ainsi une commission d'investissement, fixée à 2,5% hors taxes de la fraction du crédit utilisé pour financer l'acquisition des actifs immobiliers, pourra être perçue par la société de gestion. Toutefois, dans l'éventualité où l'emprunt serait utilisé en vue de refinancer une ligne de crédit précédemment souscrite, la société de gestion ne percevra aucune commission. Au titre de l'exercice 2018, aucune commission d'investissement n'a été comptabilisée.

Paris-La Défense, le 3 juin 2019

Le Commissaire aux comptes

KPMG S.A.
Pascal LAGAND
Associé

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 21 JUIN 2019

ORDRES 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 2018
2. Affectation du résultat
3. Approbation des conventions réglementées
4. Approbation de la valeur comptable déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice
5. Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice
6. Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la société de gestion à la clôture de l'exercice
7. Distribution au titre des plus-values immobilières
8. Autorisation donnée à la société de gestion de céder des éléments du patrimoine
9. Quitus à la société de gestion
10. Suppression de la commission d'investissement de 2,5% HT de la fraction du crédit utilisée pour financer l'acquisition d'actifs immobiliers
11. Nomination d'un membre du Conseil de surveillance
12. Nomination du Commissaire aux comptes Titulaire
13. Nomination de l'expert immobilier
14. Pouvoirs aux fins de formalités

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

15. Modification de l'article 21 des statuts (suppression de la commission d'arbitrage de 1,25% HT prévue en cas d'utilisation du produit des arbitrages pour rembourser le crédit).

LES RÉOLUTIONS

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 tels qu'ils ont été présentés.

Deuxième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 34 813 443,07 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 8 209 026,36 €, forme un résultat distribuable de 43 022 469,43 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de : 29 295 651,60 € ;
- au report à nouveau, une somme de : 13 726 817,83 €.

Troisième résolution

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

Quatrième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 682 747 998 euros, soit 384,60 euros pour une part.

Cinquième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 918 402 515 euros, soit 517,35 euros pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 1 067 503 106 euros, soit 601,34 euros pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, décide de répartir entre les associés présents au moment de la distribution un montant de 5,00 euros 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 réalisés par la SCPI.

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

Cette distribution sera mise en paiement au cours du deuxième semestre 2019.

Huitième résolution

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

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

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2019.

Neuvième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, donne à la société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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

Dixième résolution

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, décide de supprimer la commission d'investissement de 2,5 % HT de la fraction du crédit utilisée pour financer l'acquisition d'actifs immobiliers telle qu'adoptée par l'Assemblée Générale de la SCPI du 13 juin 2017 dans sa 10^{ème} résolution.

L'Assemblée générale confirme et maintient en tant que de besoin l'autorisation de principe donnée à la société de gestion par ladite Assemblée générale de la SCPI du 13 juin 2017 et expirant à l'issue de l'Assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice 2021, afin de :

- contracter des emprunts et souscrire des contrats de couverture de taux,
 - donner toutes suretés réelles et toutes garanties sur les actifs immobiliers possédés par la SCPI au bénéfice des banques prêteuses,
 - assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme pour le compte de la SCPI,
- aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 25% du capital social de la SCPI FRUCTIPIERRE.

Onzième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 1 poste) décide, de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le candidat suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non Élu
Monsieur Jean-Luc BRONSART (C)			
Monsieur Christophe de TESSIERES de BLANZAC (C)			
Monsieur Guy FAUCHON (C)			
Madame Laurence MASSON (R)			
Monsieur Didier MONDIN (C)			
Monsieur Jean-Philippe RICHON (C)			
Société Civile PANTER (C)			
Monsieur Richard VEBER (C)			

(R) Candidat en renouvellement (C) Nouvelle candidature

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

Douzième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, renouvelle le mandat de KPMG AUDIT, dont le siège social est Tour EQHO, 2 Avenue Gambetta, 92066 Paris La Défense, en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire, représenté par Monsieur Pascal LAGAND. Son mandat d'une durée de six exercices, prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024.

Treizième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, nomme Cushman & Wakefield Valuation France en qualité d'expert immobilier. Son mandat d'une durée de cinq ans, prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023.

Quatorzième résolution

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

DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Quinzième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales extraordinaires, décide de supprimer la commission d'arbitrage de 1,25% HT prévue en cas d'utilisation du produit des arbitrages pour rembourser le crédit.

Par conséquent, l'article 21 des statuts est modifié comme suit :

« ARTICLE 21- RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

(...)

- *pour la cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage fixée à 2,5% HT du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.*

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

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas de cession de parts ou actions de sociétés immobilières détenues par la Société, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dont les parts sont cédées telle que retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

Dans l'hypothèse où le produit de la vente des actifs immobiliers serait employé en tout ou partie au remboursement en principal d'un emprunt bancaire, cet honoraire d'arbitrage serait fixé à 1,25% HT.»

Le reste de l'article demeure inchangé.

L'Assemblée générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la société de gestion afin de mettre à jour corrélativement la note d'information de la SCPI.

Crédits photos : Olivier Boucherat - Clan d'œil, AEW Ciloger.
Conception-réalisation : **Apaloza**
Mai 2019



FRUCTIPIERRE

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

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

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n° 18-12 en date du 17/07/2018.

AEW Ciloger

Société de gestion de portefeuille

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007
Agrément AMF en date du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite AIFM

Siège social :
22, rue du Docteur Lancereaux -75008 PARIS
Tél. : 01 78 40 33 03
service-clients@eu.aew.com
www.aewciloger.com