

# FRUCTIPIERRE

SCPI CLASSIQUE DIVERSIFIEE

## RAPPORT ANNUEL

Exercice 2017



---

# 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

## FRUCTIPIERRE

### CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### Président

- Monsieur Paul-Louis NETTER

#### Vice-présidents

- Monsieur Pierre CAP
- Monsieur Patrick JEAN
- SCI BPJC représentée par Monsieur Jean-Jacques BONFIL-PRAIRE

#### Membres du conseil

- Madame Laurence MASSON
- Monsieur Laurent COCHET
- Monsieur Jérôme JUDLIN
- Monsieur Alain MOLO
- Monsieur Bruno NEREGOWSKI
- Monsieur Jean-Philippe RICHON
- Monsieur Alain THOREUX
- Monsieur Jean-Pierre TUIL
- ALBINGIA,  
représentée par Monsieur Hubert FAULQUIER
- SARL ARTHIBEL  
représentée par Monsieur Richard CHALIER
- APPSCPI,  
représentée par Monsieur Charles COULON
- CASDEN BANQUE POPULAIRE,  
représentée par Monsieur Jacques de LESCURE

- SCI FRUCTIDOR,  
représentée par Monsieur Patrick FEGER
- 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 Éric JEANNEAU
- SPIRICA,  
représentée par Monsieur Daniel COLLIGNON

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

- **Titulaire :** KPMG AUDIT,  
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

## RAPPORT DE GESTION

|  |           |
|--|-----------|
| <b>ÉDITORIAL</b> .....   | <b>2</b>  |
| <b>LES DONNÉES ESSENTIELLES</b> .....  | <b>4</b>  |
| <b>LE PATRIMOINE IMMOBILIER</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION</b> .....  | <b>11</b> |
| <b>LE MARCHÉ DES PARTS</b> .....   | <b>13</b> |
| <br>   |           |
| <b>COMPTES ANNUELS ET ANNEXES</b> .....  | <b>15</b> |
| Les comptes .....  | 15        |
| L'annexe aux comptes annuels.....  | 18        |
| <br>   |           |
| <b>LES AUTRES INFORMATIONS</b> .....   | <b>27</b> |
| Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices .....                                 | 27        |
| Informations complémentaires issues de la directive européenne AIFM.....   | 28        |
| <br>   |           |
| <b>ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE<br/>DE AEW Ciloger</b> .....                        | <b>29</b> |
| <br>   |           |
| <b>RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE<br/>ET EXTRAORDINAIRE DU 29 JUIN 2018</b> ..... | <b>30</b> |
| <br>   |           |
| <b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES</b> .....   | <b>32</b> |
| Le rapport sur les comptes annuels.....  | 32        |
| Le rapport spécial sur les conventions réglementées .....  | 34        |
| <br>   |           |
| <b>ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 29 JUIN 2018</b> .....  | <b>35</b> |
| Ordres du jour .....   | 35        |
| Les résolutions .....  | 35        |



# Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes de FRUCTIPIERRE, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2017.

- Sur l'année 2017, 26,1 Mds€ ont été investis en immobilier d'entreprise en France, un volume légèrement en baisse par rapport à 2016 (-3 %), mais qui reste à un niveau élevé. Le marché a été porté par les grandes transactions de plus de 200 M€ qui représentent 36 % du volume. Reflet de la forte collecte enregistrée sur les SCPI et OPCI, ces fonds sont devenus les investisseurs les plus actifs en représentant un peu plus du quart des transactions.
- Le marché des bureaux en Ile-de-France clôture l'année avec près de 854 000 m<sup>2</sup> de surfaces commercialisées au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017, portant la performance globale pour 2017 à 2,6 millions de m<sup>2</sup> soit une hausse annuelle de 8 %.

43% du volume global de la demande placée de l'année a été apporté par de grandes transactions (surface supérieure à 5000 m<sup>2</sup>). On compte 88 signatures en 2017 face à 65 signatures l'an dernier.

Les surfaces intermédiaires (entre 1000 et 5000 m<sup>2</sup>) enregistrent une légère baisse de 2%. Les transactions inférieures à 1000 m<sup>2</sup> enregistrent 167 transactions de moins qu'en 2016.

Le stock vacant passe sous le seuil des 3,4 millions de m<sup>2</sup>, soit un taux de vacance de 6,4 %, taux le plus bas depuis 2009. L'offre de première main reste faible et ne représente plus que 14% de l'offre totale. À Paris, la situation de sous-offre est accentuée avec un taux de vacance de 3 % en moyenne.

Face à un manque d'offre, la demande placée à Paris est en légère baisse fin 2017 (-2 %). Cependant, le QCA réalise une belle performance en 2017 en dépassant 480 000 m<sup>2</sup> de demande placée, niveau observé pour la dernière fois en 2007.

En 2017, c'est la première périphérie qui domine avec 48 % de la demande placée (première couronne, croissant ouest et La Défense), avec une progression des transactions de 40 % dans le croissant ouest et de 52 % en Première Couronne. La Défense clôt l'année avec un recul de 36 % des transactions par rapport à son record de 2016, faute de grandes offres et de produits neufs disponibles immédiatement.

Au 4<sup>ème</sup> trimestre 2017, le loyer prime facial est en hausse pour atteindre 775 €/m<sup>2</sup>/an dans le QCA et 510 €/m<sup>2</sup>/an à La Défense.

Avec 1 657 900 m<sup>2</sup> placés en 2017, le marché des bureaux en régions enregistre un nouveau record, en hausse de 7 % par rapport à 2016 et de 22 % par rapport à la moyenne 10 ans.

La hausse est portée par les transactions neuves, qui comptent pour un tiers du volume global, et par les surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>.

Lyon, Lille, Bordeaux et Toulouse, concentrent près de la moitié de la demande placée. Tandis que les marchés de Lille, Bordeaux et Aix-Marseille progressent sensiblement, les autres métropoles sont stables ou accusent un léger repli. Lyon reste en première position avec une demande placée de 270 000 m<sup>2</sup>.

En raison de la rareté de l'offre neuve sur certains marchés régionaux, les valeurs locatives moyennes augmentent dans le neuf. À l'inverse, les valeurs locatives moyennes de seconde main sont sous tension en raison de l'excès d'offre de seconde main qui n'a cessé d'être en hausse depuis 2011.

De nombreuses livraisons sont attendues pour 2018 notamment les projets de développement Euratlantique à Bordeaux, Euralille et Confluence.

- Pour ce qui concerne les commerces, le marché se contracte de 23 % par rapport à 2016, en raison d'un manque de produits. Il se maintient toutefois à un niveau élevé avec 3,6 Mds€ échangés en 2017. D'une manière générale, les taux de rendement des actifs immobiliers semblent avoir atteint un plancher : 2,25 % pour les meilleurs commerces parisiens, 3,5 % pour les centres commerciaux et 4,25 % pour les parcs d'activités commerciales.

Le contexte économique reste favorable au marché des commerces avec une reprise économique durable basée sur des taux d'intérêts bas. Après 1,9 % de croissance sur l'année 2017, l'acquis de croissance mi-2018 s'établirait à 1,7 %.

En 2017, tous les secteurs ont pu profiter de la hausse des ventes cet été (+5,3 % en juillet) en particulier le secteur de l'habillement et de l'équipement de la maison. En novembre, les résultats consolidés du commerce spécialisé depuis début 2017 sont légèrement négatifs, à -0,1 %, dû à un mois d'octobre difficile (-12,7 %). Les concepts changent et les gammes s'élargissent dans l'ensemble des secteurs.

Les valeurs locatives « prime » restent stables pour les petites surfaces des centres-villes, qui restent des cibles de développement pour les enseignes. Dans les autres localisations secondaires, les valeurs locatives devraient connaître à terme une tendance baissière, car les enseignes, notamment internationales, ont davantage de force de négociation vis-à-vis des propriétaires.

À Paris, le pôle de la Rive Droite reste très demandé et totalise près de 75% des ouvertures parisiennes cumulées sur 2017. Le secteur de l'équipement de la personne (45 %) est le secteur le plus actif en centre-ville suivi de la restauration (18 %) et des services (11 %).

En province, à Lyon et Marseille, les commercialisations de projets de centre-ville continuent de capter une majeure partie des transactions locatives.

Les centres commerciaux ont été favorisés par la conjoncture, accompagnée d'une hausse de la fréquentation en fin d'année (+3,4 % en novembre). Le cumul des ouvertures au 3<sup>ème</sup> trimestre totalise près de 70 000 m<sup>2</sup> dont une majorité portant sur des extensions ou rénovations de sites existants (80 %). En 2018, les surfaces de création seront majoritaires à 54 %.

- Avec une collecte nette de 6,3 Mds€ en 2017, en progression de 14% par rapport à l'année 2016, les SCPI affichent un nouveau record depuis leur création il y a une quarantaine d'années. Amorcée en 2010, la progression régulière des montants collectés est une preuve de leur attractivité et de leur dynamisme.

Il faut toutefois noter que la collecte du second semestre (2,5 Mds€) a été sensiblement moins forte qu'au premier semestre (3,8 Mds€). Ce ralentissement de tendance s'explique par la volonté de certaines sociétés de gestion, dont AEW Ciloger, de freiner volontairement d'une manière drastique le rythme de la collecte, dans un contexte de raréfaction d'actifs immobiliers en adéquation avec les stratégies d'investissement.

Le marché secondaire des parts de SCPI d'immobilier d'entreprise connaît également une progression notable de 19 %, et atteint un volume de transactions de 840 M€. Il fait toujours preuve d'une bonne liquidité avec des parts en attentes de vente ou de retrait qui restent limitées à 0,24 % de la capitalisation.

Stimulée par la collecte primaire et secondaire, la capitalisation des SCPI affiche une hausse de 16 % par rapport au début de l'année, et s'établit à un nouveau niveau historique de 50 Mds€. Pour mémoire, cette capitalisation était de 17 Mds€ il y a 10 ans.

Il faut également souligner la même tendance, quoique dans des proportions moindres, pour les OPCI « grand public » qui ont collecté 4 Mds€ en 2017, soit une hausse de 5% par rapport à 2016, et qui représentent désormais une capitalisation proche de 13 Mds€ contre à peine 1 Md€ en 2012.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) dépasse légèrement 63 Mds€.

- Dans un environnement de taux toujours très bas, les points marquants concernant FRUCTIPIERRE sont les suivants :
- Les prospections engagées tout au long de l'année ont abouti à l'acquisition d'un immeuble de bureau de qualité dans le quartier central des affaires parisien pour un montant de près de 32 M€. Parallèlement, les arbitrages d'actifs non stratégiques ou arrivés à maturité ont été poursuivis avec les cessions de quatre actifs pour un montant de 15,2 M€. Ces cessions ont dégagé une plus-value globale de 5,83 M€ (+71 % par rapport aux prix de revient). Compte tenu de toutes ces opérations, FRUCTIPIERRE présente en fin d'exercice un surinvestissement de 40,7 M€, financé à hauteur de 28 M€ par un tirage sur le crédit revolving mis en place ;
- Le patrimoine de FRUCTIPIERRE est réparti sur 65 sites pour une superficie avoisinant 158 000 m<sup>2</sup>. D'une valeur vénale (valeur d'expertise hors droits) de 853 M€, il est localisé à 54 % à Paris, 37 % en région parisienne et 15% en province ;
- La valeur vénale (expertises) du patrimoine a progressé de 4,35 % à périmètre constant. Elle est supérieure de 27 % 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 ;

- Le montant distribué en 2017 s'élève à 21,80 € 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 confortées. Elles s'établissent en fin d'exercice à 4,79 € par part et représentent près de 3,5 mois de distribution courante ;
- Le volume de parts échangées sur le marché secondaire organisé est en nette augmentation de 15 % par rapport à 2016. 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 €, en augmentation de 1,8 % par rapport à celui de décembre 2016. Le prix acquéreur moyen annuel progresse quant à lui de 3,10 % par rapport à 2016 en s'établissant à 540,13 €. Représentatif de la bonne liquidité du marché secondaire, le nombre de parts en vente à la clôture de l'exercice est de 0,28 % des parts en circulation ;
- Le taux de distribution se fixe à 4,04 %, toujours notable dans l'environnement financier actuel ;
- Sur une plus longue période, les taux de rentabilité interne de FRUCTIPIERRE, s'établissent à 7,23 % sur dix ans et 8,23 % sur quinze ans, également intéressants par rapport aux autres typologies courantes de placements. En effet, parmi les principales classes d'actifs, en gardant à l'esprit leurs profils de risques respectifs, sur 10 ans seules les Foncières cotées offrent une performance très légèrement supérieure.

**Isabelle ROSSIGNOL**

Directeur Général Délégué de AEW Ciloger

# Les données essentielles

au 31 décembre 2017

## CHIFFRES CLÉS

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Année de création<br>1974             | Dernier prix d'exécution<br>(net vendeur)<br>496,00 €                                  |
| Capital fermé depuis<br>décembre 2016 | Capitalisation au prix<br>d'exécution majoré des<br>frais<br>926 222 285 €             |
| Terme statutaire<br>2086              | Parts en attente de vente<br>0,28% des parts   |
| Nombre d'associés<br>11 905           | Marché secondaire<br>organisé réalisé sur l'année<br>20 188 parts<br>pour 10 904 155 € |
| Nombre de parts<br>1 713 196          |  |
| Capital social<br>368 337 140 €       |  |
| Capitaux propres<br>659 249 167 €     |  |
| Capitaux collectés<br>657 512 027 €   |  |

## PATRIMOINE

|  |   |
|--|---|
| Nombre d'immeubles<br>65                               | Taux d'occupation<br>financier 4 <sup>e</sup> trimestre 2017<br>85,28 % |
| Nombre de baux<br>282                                  | Taux moyen annuel<br>d'occupation physique<br>88,69 %                   |
| Surface<br>157 819 m <sup>2</sup>                      | Taux d'occupation<br>physique au 31/12/17<br>87,68 %                    |
| Taux moyen annuel<br>d'occupation financier<br>85,73 % |   |

## COMPTE DE RÉSULTAT

|   |   |
|---|---|
| Produits de l'activité<br>immobilière en 2017<br><i>dont loyers</i> | 53 279 920 €<br>40 706 270 €  |
| Résultat de l'exercice  | 30 482 148 €<br>soit 17,91 € par part   |
| Revenu distribué  | 28 644 283 €<br>soit 16,80 € par part<br>(pour une part en jouissance<br>au 1 <sup>er</sup> janvier 2017) |
| Plus-value sur cession<br>d'immeubles distribuée                    | 8 565 980 €<br>soit 5,00 € par part   |

## INDICATEURS DE PERFORMANCE

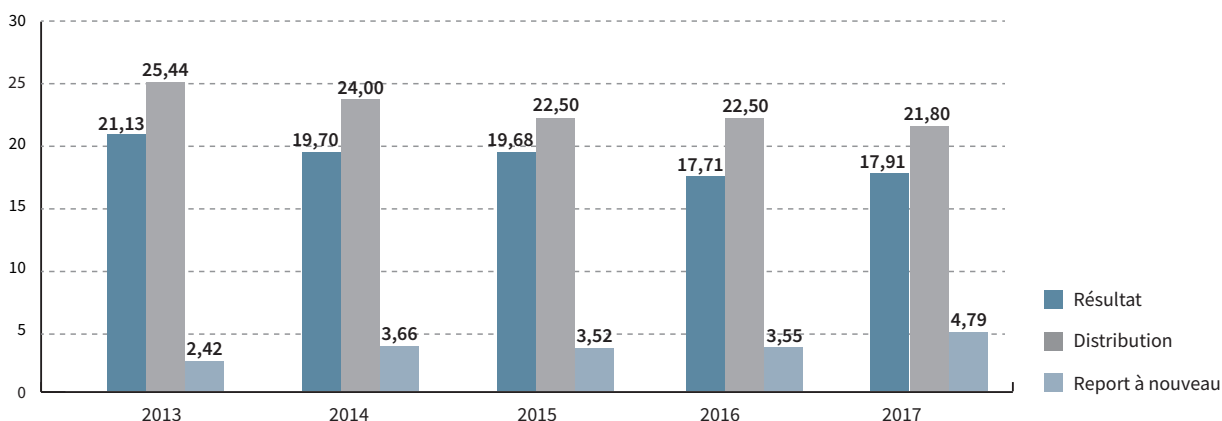
|  |         |
|--|---------|
| Taux de rentabilité interne 5 ans (2012-2017)  | 5,17 %  |
| Taux de rentabilité interne 10 ans (2007-2017) | 7,23 %  |
| Taux de rentabilité interne 15 ans (2002-2017) | 8,23 %  |
| Taux de rentabilité interne 20 ans (1997-2017) | 12,81 % |
| Taux de distribution/valeur de marché 2017     | 4,04 %  |
| Variation du prix acquéreur moyen 2017         | 3,10 %  |

## VALEURS SIGNIFICATIVES

| (EN EUROS)                   | Global             | Par part      |
|------------------------------|--------------------|---------------|
| Valeur comptable             | 659 249 167        | 384,81        |
| Valeur vénale/expertise      | 856 039 381        | 497,92        |
| <b>VALEUR DE RÉALISATION</b> | <b>845 693 930</b> | <b>493,64</b> |
| Valeur de reconstitution     | 983 692 838        | 574,19        |

## RÉSULTAT, REVENU ET PLUS-VALUE DISTRIBUÉS, 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.

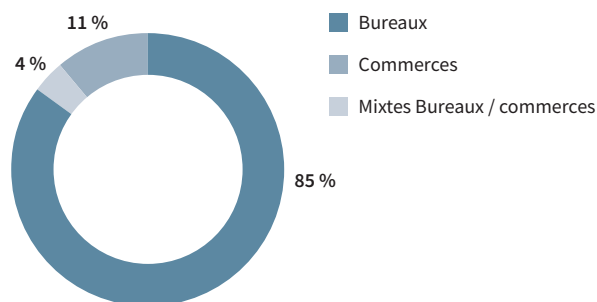


# Le patrimoine immobilier

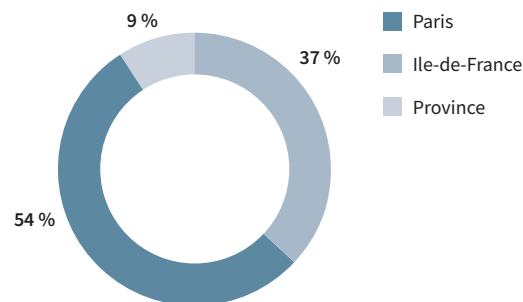
## RÉPARTITION DU PATRIMOINE

Le patrimoine de FRUCTIPIERRE se compose au 31 décembre 2017 de 65 immeubles pour une superficie de 157 819 m<sup>2</sup> localisés en valeur vénale à 54% à Paris, 37% en région parisienne, et 9% en province. Le patrimoine est composé de bureaux à hauteur de 85%, de murs de commerces à hauteur de 11% 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)



## 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€)

| Exercices    | Arbitrages   | Investissements |
|--------------|--------------|-----------------|
| 2013         | 1,59         | 27,59           |
| 2014         | 23,43        | 53,01           |
| 2015         | -            | 63,35           |
| 2016         | 21,71        | 98,66           |
| 2017         | 15,19        | 31,8            |
| <b>TOTAL</b> | <b>61,92</b> | <b>274,42</b>   |

### LES CESSIONS 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 2017.

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, dont certains vacants, pour un prix de vente total de 15 194 000 €.

#### Toulouse (31) : 52, rue Jacques Babinet

Il s'agit de locaux à usage de bureaux de 455 m<sup>2</sup>, acquis en 1983 et vacants.

L'acte de vente a été signé le 6 juin 2017, pour un prix net vendeur de 1 219 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 134 619 €, soit +13% par rapport au prix de revient comptable (1 010 115 €), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 7 410 € et d'une commission d'arbitrage de 30 480 €.

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

Des locaux vacants de 800 m<sup>2</sup> ont été vendus dans le cadre d'une vente « à la découpe » dans cet immeuble acquis en 1990.

L'acte de vente a été signé le 27 juin 2017, pour un prix net vendeur de 1 560 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 126 903 €, soit +9% par rapport au prix de revient comptable (1 394 097 €), après imputation d'une commission d'arbitrage de 39 000 € (et sans plus-value imposable).

#### Fontenay-sous-Bois (94) : 9/11, avenue du val de Fontenay

Il s'agit d'un plateau à usage de bureaux de 590 m<sup>2</sup> situé dans une copropriété, acquis en 1986 et devenu obsolète.

L'acte de vente a été signé le 28 juin 2017, pour un prix net vendeur de 1 240 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 302 237 €, soit +36% par rapport au prix de revient comptable (847 165 €), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 22 397 € et d'une commission d'arbitrage de 31 000 €.

#### Paris (75015) : 74, rue de la Fédération

Il s'agit d'un immeuble de bureaux, acquis en 1987, situé dans une copropriété résidentielle et développant une surface de 2 232 m<sup>2</sup>. L'acte de vente a été signé le 5 octobre 2017, pour un prix net vendeur de 11 175 000 €.

La transaction fait ressortir une plus-value nette de 5 265 752 €, soit +106% par rapport au prix de revient comptable (4 966 013 €), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 328 611 € et d'une commission d'arbitrage de 279 375 €.

Au total, les cessions de l'exercice présentent de manière consolidée une plus-value nette de 5,83 M€ par rapport au prix de revient (+71%), après imputation d'un impôt sur les plus-values de 358 418 € et d'une commission d'arbitrage globale sur les cessions de 379 855 €.

Au 31 décembre 2017, 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 34 745 778 €, soit 20,28 € par part.

## INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, FRUCTIPIERRE présentait un surinvestissement de 12 585 014 €.

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.

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).

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.

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 total de 31,8 M€ acte en mains.

#### PARIS (75008) : 6, avenue Marceau

Le 13 décembre 2017, FRUCTIPIERRE a acquis un immeuble mixte de bureaux et de commerces au 6, avenue Marceau dans le 8<sup>ème</sup> arrondissement parisien.

Cet immeuble qualitatif situé dans le Quartier Central des Affaires, au cœur du 8<sup>ème</sup> arrondissement, développe une surface globale de 2 500 m<sup>2</sup>, répartie sur 8 niveaux de bureaux et deux commerces en pied d'immeuble. Occupé par une douzaine de locataires, il a été négocié pour un montant de 31,8 M€ acte en mains.

## L'EMPLOI DES FONDS

Compte tenu des arbitrages et de l'investissement réalisés en 2017, FRUCTIPIERRE présente à la fin de l'exercice un surinvestissement de 40 668 428 €.

Un financement bancaire a été souscrit en 2015 auprès de la Banque Palatine et de LCL. Cet emprunt, d'une durée de 7 ans, est un crédit revolving d'un montant de 50 M€. Les tirages peuvent être d'une durée variable de 1 à 12 mois et le taux d'intérêt est l'Euribor en fonction de la durée du tirage. La marge est de 1,50 % et la commission de non-utilisation est de 40 % de cette marge. Un cap de couverture au taux de 1 % a été conclu pour une durée de 7 ans et couvre 70 % de l'emprunt. Le coût du cap est étalé sur la durée de l'emprunt.

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 92 M€. De plus, l'ICR doit être supérieur à 300 %. Les prêteurs bénéficient d'une promesse d'hypothèque sur 5 immeubles.

Pour procéder à l'acquisition de l'immeuble sis au 6 avenue Marceau, un tirage de 28 M€ a été effectué sur le crédit revolving. Dans ce cadre, le montant des intérêts de l'exercice s'élève à 31 500 €. Le montant de la commission de non utilisation et d'étalement du CAP s'élève pour l'exercice à 458 495 €.

| En euros  | Total au 31/12/2016 | Durant l'année 2017 | Total au 31/12/2017 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>FONDS COLLECTÉS</b>                          | <b>627 627 217</b>  |                     | <b>627 627 217</b>  |
| + Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles | 38 439 312          | - 3 693 535         | 34 745 778          |
| + Divers  | -                   |                     | -                   |
| - Commissions de souscription                   | - 38 579 621        |                     | - 38 579 621        |
| - Achat d'immeubles                             | - 638 045 892       | - 24 102 345        | - 662 148 237       |
| + Vente d'immeubles                             | -                   |                     | -                   |
| - Achat de titres de participation contrôlés    | - 29 544 663        | - 15 670            | - 29 560 333        |
| - Frais d'acquisition                           | - 30 986 675        | - 271 865           | - 31 258 540        |
| - Divers*                                       | 58 505 307          |                     | 58 505 307          |
| <b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>              | <b>- 12 585 014</b> | <b>- 28 083 414</b> | <b>- 40 668 428</b> |

\* 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 | 662 148 237 |
| COÛT HISTORIQUE DES PARTS DE SOCIÉTÉS CONTROLÉES            | 8 361 479   |
| VALEUR COMPTABLE NETTE                                      | 670 509 715 |
| VALEUR ACTUELLE (VALEUR VÉNALE HORS DROITS)                 | 853 039 381 |

| En euros  | Valeur comptable   | Valeur de réalisation | Valeur de reconstitution |
|---|--------------------|-----------------------|--------------------------|
| Valeur nette comptable des immeubles                    | 662 148 237        |                       |                          |
| Provisions pour gros entretien                          | - 3 915 098        |                       |                          |
| Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées | 8 361 479          |                       |                          |
| Autres éléments d'actifs                                | - 7 345 451        | - 7 345 451           | - 7 345 451              |
| Valeur des immeubles (expertises) hors droits           |                    | 853 039 381           |                          |
| Valeur des immeubles (expertises) droits inclus         |                    |                       | 916 976 055              |
| Commission de souscription théorique                    |                    |                       | 74 062 234               |
| <b>TOTAL GLOBAL</b>                                     | <b>659 249 167</b> | <b>845 693 930</b>    | <b>983 692 838</b>       |
| NOMBRE DE PARTS   | 1 713 196          | 1 713 196             | 1 713 196                |
| <b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>                 | <b>384,81</b>      | <b>493,64</b>         | <b>574,19</b>            |

| État synthétique du patrimoine<br>AU 31 DÉCEMBRE 2017 | Prix de revient au 31/12/2017<br>(en euros) | Estimation hors droits au 31/12/2017<br>(en euros) | Variation Expertise/prix de revient<br>(en %) | Estimation droits inclus au 31/12/2017<br>(en euros) | Estimation hors droits au 31/12/2016<br>(en euros) | Variation hors droits 2017/2016<br>(en %) | Variation hors droits 2017/2016<br>périmètre constant (en %) |
|---|---|--|---|--|--|---|--|
| Bureaux   | 613 429 584                                 | 778 127 900  | 26,85   | 836 687 000  | 726 033 360  | 7,18                                      | 4,41   |
| Commerces   | 48 718 653                                  | 66 160 000   | 35,80   | 71 100 000   | 64 600 000   | 2,41                                      | 2,41   |
| <b>TOTAL ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS EN DIRECT</b>     | <b>662 148 237</b>                          | <b>844 287 900</b>                                 | <b>27,51</b>                                  | <b>907 787 000</b>                                   | <b>790 633 360</b>                                 | <b>6,79</b>                               | <b>4,25</b>  |
| Commerces   | 8 361 479                                   | 8 751 481  | 4,66  | 9 189 055  | 7 586 489  | 15,36                                     | 15,36  |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES CONTRÔLÉES</b>   | <b>8 361 479</b>                            | <b>8 751 481</b>                                   | <b>4,66</b>                                   | <b>9 189 055</b>                                     | <b>7 586 489</b>                                   | <b>15,36</b>                              | <b>15,36</b>   |
| <b>TOTAUX</b>   | <b>670 509 716</b>                          | <b>853 039 381</b>                                 | <b>27,22</b>                                  | <b>916 976 055</b>                                   | <b>798 219 849</b>                                 | <b>6,87</b>                               | <b>4,35</b>  |

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

Les immobilisations financières contrôlées sont représentées par des participations à hauteur de :

- 100 % dans une Société Civile Immobilière (SCI rue de Bourse 2) comprenant 1 immeuble de bureaux au 3 rue de la Bourse – 75002 Paris ;

- 100 % dans une Société Civile Immobilière (SCI rue de Sèvres) comprenant 1 immeuble de bureaux au 129 rue de Sèvres – 75006 Paris ;
- 100 % dans une Société Civile Immobilière (SCI Fbg Poissonnière) comprenant 1 immeuble de bureaux au 70/72 rue du Faubourg Poissonnière – 75010 Paris ;
- 100 % dans une Société Civile Immobilière (SCI La Station) comprenant 1 immeuble de bureaux au 19 chaussée de la Muette – 75016 Paris.

|   | SCI RUE DE LA BOURSE 2           | SCI RUE DE SEVRES               | SCI FBG POISSONNIERE                        | 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 <sup>2</sup>                 | 187                              | 550                             | 100   | 1 004                                  | 1 840      |
| Coûts d'acquisition                       | 2 491 122                        | 4 221 695                       | 1 355 044                                   | 21 492 470                             | 29 560 333 |
| Valeurs estimées du patrimoine            | 2 340 000                        | 4 400 000                       | 1 340 000                                   | 20 990 000                             | 29 070 000 |
| Actif net réévalué                        | 1 526 683                        | 1 279 905                       | 702 652                                     | 5 242 241                              | 8 751 481  |

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 7 %, à comparer à une augmentation des valeurs bilantielles de 4 %.

FRUCTIPIERRE fait preuve en 2017 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 4,25 %.

La progression est de 4,4 % pour les actifs à dominante bureaux et de 2,4 % pour les commerces.

Parallèlement, l'estimation du patrimoine immobilier détenu indirectement (parts de Sociétés Civiles Immobilières) progresse de 15,3 % à périmètre constant.

L'estimation totale du patrimoine immobilier (détention directe et indirecte) est de 853 M€, en progression à périmètre constant de 4,35 %.

Au 31 décembre 2017, les valeurs d'expertise hors droits et droits inclus de l'ensemble des immobilisations locatives sont respectivement supérieures de 27 % et 37 % à leur prix de revient.

## LA GESTION IMMOBILIÈRE

Durant l'exercice, l'acquisition et les cessions réalisées ont fait passer la surface totale gérée à 157 819 m<sup>2</sup> contre 160 510 m<sup>2</sup> à la fin de l'exercice 2016 (-1,7 %). Sur les trois derniers exercices, la surface gérée a toutefois augmenté de 13 %.

L'activité locative de l'année 2017 fait ressortir un solde positif de 530 m<sup>2</sup> entre les libérations (16 672 m<sup>2</sup>), et les relocations (17 202 m<sup>2</sup>).

Ce sont environ 22 600 m<sup>2</sup> qui ont fait l'objet de négociations durant l'exercice. Ainsi ont été concrétisés 17 202 m<sup>2</sup> de relocations (nouveaux baux), 1 303 m<sup>2</sup> de renouvellements de baux et 4 077 m<sup>2</sup> de cessions d'immeubles.

Les départs, qui ont concernés 20 baux pour une surface moyenne de 830 m<sup>2</sup> et un montant de loyers total de 4,12 M€, sont concentrés pour un peu plus de la moitié sur trois sites de bureaux : 3 742 m<sup>2</sup> à Ivry, 2 595 m<sup>2</sup> à La Défense et 2 385 m<sup>2</sup> à Levallois-Perret.

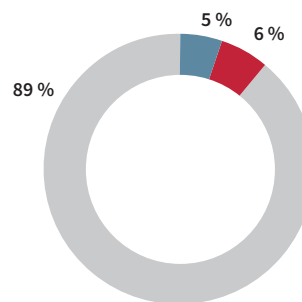
Parallèlement, les prises à bail, ont concerné 38 locataires, pour une surface moyenne de 450 m<sup>2</sup> et un montant de loyers total de 4,89 M€. Elles sont concentrées à 45% sur cinq sites ; dont 2 595 m<sup>2</sup> à La Défense et 1 315 m<sup>2</sup> à Levallois-Perret.

## DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

En matière de division des risques immobiliers :

- 2 actifs sur 65 représentent 11 % de la valeur vénale du patrimoine ;
- 2 actifs représentent chacun 5 % ou plus de la valeur globale du patrimoine. Ils sont tous divisés et loués à plusieurs locataires ;
- 1 actif représente 6% de la valeur globale du patrimoine. Il est loué à une dizaine de locataires.

Division des risques immobiliers



- 174/178, rue de Charonne, Paris 11
- 10, Faubourg Montmartre - Paris 9
- Autres immeubles

Par ailleurs, les renouvellements ont concerné 1 303 m<sup>2</sup> sur trois sites et ont sécurisé un montant de loyers total de 483 K€. Ce montant, reflet de négociations souvent tendues, est toutefois en contraction de 2,3 % par rapport aux loyers sortants. Les renouvellements sont, pour plus de la moitié, relatifs au site parisien de la rue Oudiné.

Compte tenu du solde locatif positif et des cessions, les surfaces vacantes au 31 décembre 2017 s'établissent à 19 443 m<sup>2</sup>, en nette diminution par rapport à l'année précédente (21 078 m<sup>2</sup>). Elles représentent une valeur locative de marché de 6 M€.

Les surfaces vacantes au 31 décembre 2017 sont pour un peu plus de la moitié concentrées sur quatre actifs de bureaux : 2 742 m<sup>2</sup> à Ivry, 2 456 m<sup>2</sup> à Paris Beaubourg, 2 385 m<sup>2</sup> à Levallois-Perret et 1 769 m<sup>2</sup> à Suresnes.

## 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.

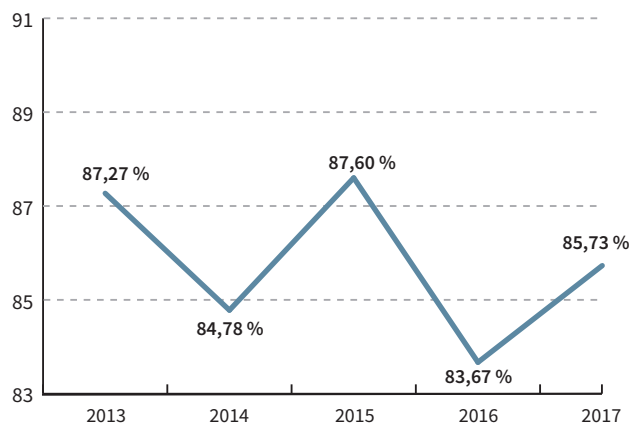
Calculé au 31 décembre 2017, il s'établit à 87,68 %, en amélioration par rapport au 31 décembre 2016 (86,81 %). Il est en moyenne de 88,69 % sur l'exercice, contre 85,44 % l'année précédente.

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).

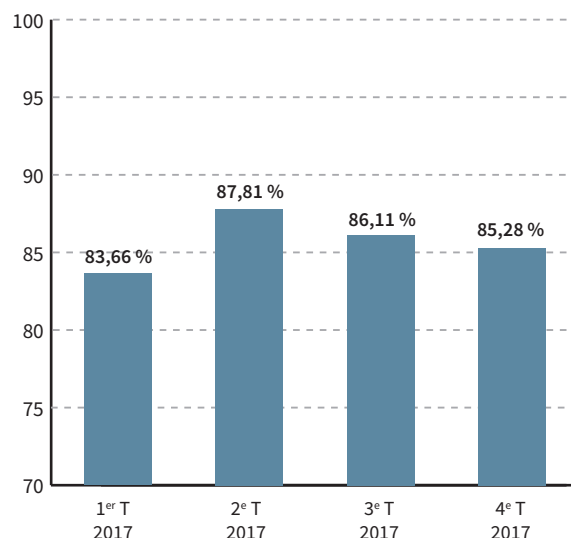
Il s'établit en progression, à 85,28 % au quatrième trimestre 2017, contre 82,05 % au quatrième trimestre 2016.

En moyenne sur l'année, le taux d'occupation financier suit également une tendance haussière, à 85,73 % contre 83,67 % l'année précédente.

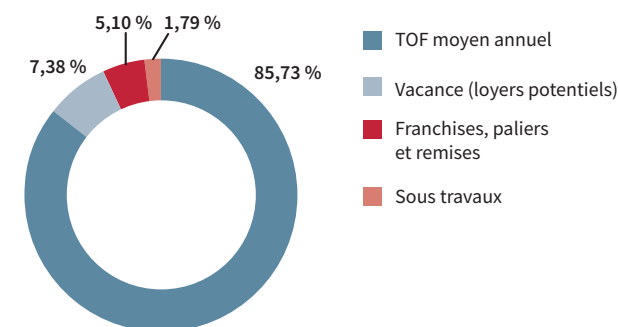
### Évolution des TOF moyens annuels sur 5 ans



### TOF trimestriels



### Décomposition du TOF annuel 2017

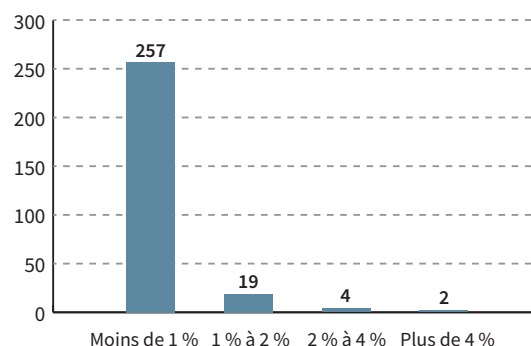


## DIVISION DES RISQUES LOCATIFS

Au 31 décembre 2017, la SCPI FRUCTIPIERRE compte 282 locataires (243 en 2016).

Les risques locatifs sont bien maîtrisés puisque 257 locataires (217 en 2016) 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 nombre de locataires en pourcentage du montant des loyers HT facturés



## LES TRAVAUX

Au cours de l'année 2017, la politique de travaux de rénovation sur les actifs a été poursuivie pour un montant avoisinant 3,1 M€.

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

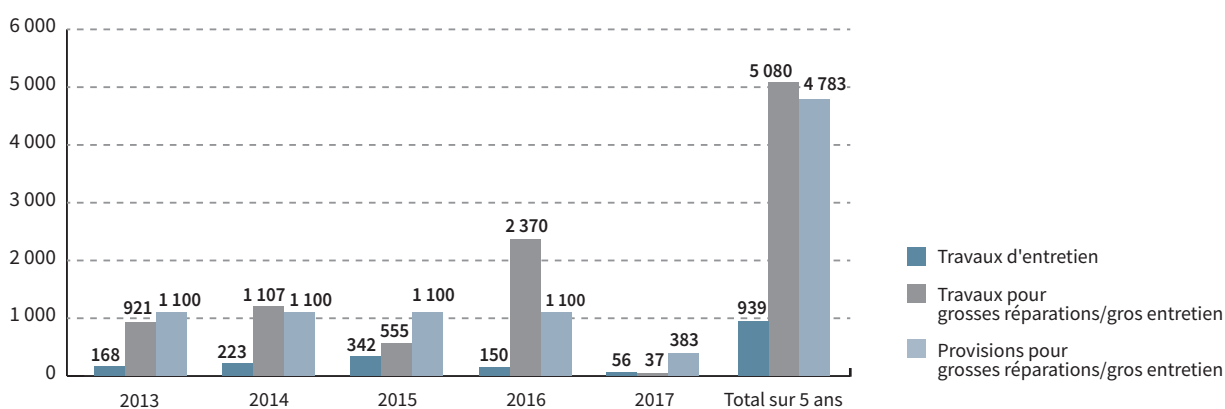
Les travaux d'entretien courant, directement enregistrés en charges dans le compte de résultat de la SCPI, se sont élevés à 1 117 637 € en 2017 (224 662 € en 2016). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 703 K€.

Conformément au plan d'entretien quinquennal, une dotation aux provisions pour gros entretien (anciennement grosses réparations) a été passée pour un montant de 2 560 768 €. La provision représente ainsi au 31 décembre 2017 un montant total de 3 915 098 €, destinée à assurer les gros travaux sur les actifs dans de bonnes conditions.

En 2017, des travaux de gros entretien ont été engagés à hauteur de 202 831 € (5 538 951 € en 2016). Ils s'élèvent en moyenne annuelle sur les 5 derniers exercices à 3,03 M€.

Par ailleurs, compte tenu de leur nature, des travaux d'amélioration peuvent être portés à l'actif du bilan. Ils ne pèsent donc pas sur le résultat de la SCPI et contribuent à consolider la valeur du patrimoine. Leur montant pour 2017 ressort à 1,8 M€ (contre 588 K€ en 2016).

Travaux et provisions pour grosses réparations/gros entretien (en K€)



## LES CONTENTIEUX

Les dotations aux provisions pour créances douteuses de l'exercice se montent à 569 606 €. Compte tenu des reprises sur provisions effectuées d'un montant de 796 581 €, suite aux recouvrements ou abandons des sommes dues, le solde net de l'exercice 2017 est un produit de 226 975 €.

Au 31 décembre 2017, le cumul des provisions est de 1 581 667 €.

L'impact net des locataires douteux sur l'exercice est de 0,91% des loyers facturés (1,24% en 2016).



# Les résultats et la distribution

Le résultat de FRUCTIPIERRE a progressé de 6 % par rapport à l'exercice précédent et s'établit à 30 482 148 €. Le montant distribué en 2017 s'élève à 21,80 € 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 confortées. Elles s'établissent en fin d'exercice à 4,79 € par part et représentent 3,5 mois de distribution courante.

Dans un environnement de taux toujours très bas, le taux de distribution 2017 de FRUCTIPIERRE s'établit à 4,04 %, et le prix acquéreur moyen de la part a augmenté de 3,10 %.

Le résultat de l'année s'élève à 30 482 148 € en hausse de 6 % par rapport à l'exercice précédent (1,6 M€ en valeur absolue), les loyers augmentant de 7 % (2,5 M€ en valeur absolue).

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 4,20 € à l'exception du second trimestre. Pour ce dernier, un revenu de 4,20 € par part et un prélèvement de 5,00 € par part sur la réserve des plus-values ont été mis simultanément en distribution.

Au total, le montant distribué en 2017, pour une part en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier, se compose :

- d'un revenu courant d'un montant de 16,80 € par part, à rapprocher d'un résultat par part de 17,91 € ;
- et d'un prélèvement sur la réserve de plus-values d'un montant de 5,00 € (22,9 % du montant distribué), soit un montant total distribué de 21,80 € par part (22,50 € en 2016, 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 1,11 € par part.

Par ailleurs, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, des changements dans le Plan Comptable applicable aux SCPI et dans la méthodologie de provisionnement des travaux ont généré une reprise sur provision qui a été affectée directement au report à nouveau. En conséquence, ce dernier a été abondé d'un montant de 283 594 € soit 0,17 € par part.

Ainsi, au 31 décembre 2017, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée générale ordinaire, à 8 209 026 €, soit 4,79 € par part.

Il représente à cette date une réserve de près de 3,5 mois de distribution courante (2,4 mois à la fin de l'année 2016) 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 540,13 € est en nette augmentation de 3,10 % 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 2,02 %.

Le prix moyen de FRUCTIPIERRE a connu une évolution positive de 9 % sur 5 ans, et de 29 % 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 libératoire et sociaux versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), et d'autre part le prix acquéreur moyen d'une part de l'année N.

Le taux de distribution 2017 de FRUCTIPIERRE diminue à 4,04 % (4,29 % en 2016), conséquence de l'augmentation du prix acheteur moyen de la part sur l'exercice et de la diminution du montant distribué.

Parallèlement, à l'échelon national, le taux de distribution des SCPI de bureaux s'est contracté de 0,23 points de base.

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.

À la clôture de l'exercice, le taux de distribution instantané (distribution 2017/prix acquéreur au 31/12/2017) s'établit à 4,03 %.

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 2017 sur la base du prix d'exécution, la performance de FRUCTIPIERRE est également intéressante sur le long terme. Les taux sont de 7,23 % et 8,23 % pour des périodes de respectivement 10 ans et 15 ans.

Le TRI à 10 ans est nettement supérieur à ceux des principales classes d'actifs : l'Or (6,1%), SCPI d'entreprise (5,9%), Obligations (3,8%), Actions françaises (3,3%) ou le Livret A (1,7%). Seules les Foncières cotées affichent une performance légèrement supérieure (7,27%). Sur 15 ans, le TRI de FRUCTIPIERRE est

dépassé par les Foncières cotées (14,5%) mais reste en ligne avec celui des Actions françaises ou des SCPI d'entreprise. 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 <sup>er</sup> 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 |
|-------------|---|---|-----------------------------------|--|----------------------------------|
| 2013        | 491,59                                    | 25,44   | 495,84                            | 5,05%  | 2,42                             |
| 2014        | 523,20                                    | 24,00   | 498,89                            | 4,70%  | 3,66                             |
| 2015        | 501,40                                    | 22,50   | 504,82                            | 4,47%  | 3,52                             |
| 2016        | 505,00                                    | 22,50   | 523,88                            | 4,32%  | 3,55                             |
| <b>2017</b> | <b>530,83</b>                             | <b>21,80</b>  | <b>540,13</b>                     | <b>4,04%</b>                                     | <b>4,79</b>                      |

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

\*\* Moyenne des prix de parts acquéreurs (droits et frais inclus) constatés sur les marchés primaire et secondaire organisé pondérée par le nombre de parts acquises au cours des échanges successifs (acquisitions et souscriptions).

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



# Le marché des parts

## Le détail des augmentations de capital

|                      | Opérations            | Nombre de parts émises<br>(en cumulé)<br>(en euros) | Capital social (nominal)<br>(en euros) | Capitaux collectés<br>(nominal + prime d'émission)<br>(en euros) |
|----------------------|-----------------------|---|--|--|
| Au 31/12/2013        | Société ouverte       | 1 328 715   | 285 673 725                            | 433 128 258  |
| 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  |
| <b>AU 31/12/2017</b> | <b>SOCIÉTÉ FERMÉE</b> | <b>1 713 196</b>                                    | <b>368 337 140</b>                     | <b>657 512 027</b>   |

Date de création : 7 avril 1987

Capital initial : 152 449 euros

Nominal de la part : 609,80 euros

## L'évolution du capital

|             | 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) |
|-------------|--|---|--------------------------|----------------------------|--|-------------------------------------|
| 2013        | 285 673 725                                    | 59 202 000  | 1 328 715                | 11 460                     | 4 457 319  | 515,81                              |
| 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                              |
| <b>2017</b> | <b>368 337 140</b>                             | <b>-</b>  | <b>1 713 196</b>         | <b>11 905</b>              | <b>-</b>   | <b>540,64</b>                       |

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

Il est rappelé que la 24<sup>ème</sup> augmentation de capital lancée en octobre 2016 a été clôturée par anticipation le 16 décembre 2016. Les capitaux collectés se sont élevés à 40 971 370 €.

Au 31 décembre 2017, le capital est réparti entre 11 905 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 23,8 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 71 000 € (144 parts) au dernier prix d'exécution.

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Le volume de parts échangées sur le marché secondaire organisé est en nette augmentation de 15 % par rapport à 2016. 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 €, en augmentation de 1,8 % par rapport à celui de décembre 2016. Le prix acquéreur moyen annuel progresse quant à lui de 3,10 % par rapport à 2016 en s'établissant à 540,13 €. Représentatif de la bonne liquidité du marché secondaire, le nombre de parts en vente à la clôture de l'exercice est de 0,28 % 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 17 481 parts à 20 188 (+15 %).

En matière de montants de transactions, la tendance est similaire, passant de 9 108 727 € à 10 904 155 €. La hausse en moyenne du prix fait cependant évoluer le pourcentage dans des proportions supérieures (+19 %).

Si le rapport ventes/achats se situe en moyenne à 1,5 sur l'année (1 part à l'achat pour 1,5 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 été multiplié par 2, passant de 22 861 en 2016 à 50 129, et parallèlement le nombre de parts à l'achat s'est érodé de 25 %, passant de 43 929 en 2016 à 32 796.

Il faut par ailleurs remarquer que la confrontation de décembre 2017 concentre à elle seule 20 % des ordres d'achat et près du quart des transactions de l'exercice.

Toutefois, durant les confrontations mensuelles de l'année, le prix d'exécution a été très majoritairement peu volatil, évoluant dans une fourchette comprise entre 492,00 € et 496,00 €.

Ainsi, 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 €, en augmentation de 1,8 % par rapport à celui de décembre 2016.

Le prix acquéreur moyen annuel amplifie cette tendance et progresse de 3,10 % par rapport à 2016 en s'établissant à 540,13 €.

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 surcote de 0,5 % par rapport à la valeur de réalisation 2017 (493,64 € par part).

Le dernier prix acquéreur de l'année présente une décote de 6 % par rapport à la valeur de reconstitution 2017 (574,19 € par part).

Le marché secondaire organisé de FRUCTIPIERRE demeure liquide. Le nombre de parts en vente en fin d'exercice, soit 4 849, représente 0,28 % des parts en circulation au 31 décembre 2017.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le marché secondaire organisé présente un taux de rotation de 1,18 %, à comparer à 2,05 % pour l'ensemble des SCPI à dominante bureaux.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la société de gestion, 10 parts ont été échangées (1 transaction) pour un montant total hors droits de 4 849 €, soit 484,90 € par part en moyenne.

### L'évolution des conditions de cession

|             | Nombre de parts cédées | % par rapport au nombre de parts total en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier | Demandes de cessions en suspens* | Rémunération de la société de gestion sur les cessions (en euros HT) |
|-------------|------------------------|--|----------------------------------|--|
| 2013        | 13 323                 | 1,00%  | 153                              | 47 966   |
| 2014        | 12 815                 | 0,86%  | 2251                             | 36 514   |
| 2015        | 24 155                 | 1,48%  | 153                              | 67 862   |
| 2016        | 18 481                 | 1,08%  | 500                              | 50 836   |
| <b>2017</b> | <b>20 198</b>          | <b>1,18%</b>   | <b>4849</b>                      | <b>49 847</b>  |

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



# Comptes annuels et annexes

## LES COMPTES

### État du patrimoine

AU 31 DÉCEMBRE 2017

|   | Exercice 2017                      |                                 | Exercice 2016                      |                                 |
|---|------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
|   | Valeurs bilantielles<br>31/12/2017 | Valeurs estimées*<br>31/12/2017 | Valeurs bilantielles<br>31/12/2016 | Valeurs estimées*<br>31/12/2016 |
| <b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>   |                                    |                                 |                                    |                                 |
| <b>Immobilisations locatives</b>  |                                    |                                 |                                    |                                 |
| Terrains et constructions locatives   | 660 281 960                        | 844 287 900                     | 638 041 885                        | 790 633 360                     |
| Immobilisations en cours  | 1 866 276                          |                                 | 4 007                              | 0                               |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>  |                                    |                                 |                                    |                                 |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives   | 0                                  |                                 | 0                                  |                                 |
| Gros entretiens   | -3 915 098                         |                                 | -3 354 395                         |                                 |
| Provisions pour risques et charges  | 0                                  |                                 | 0                                  |                                 |
| <b>Titres financiers contrôlés</b>  |                                    |                                 |                                    |                                 |
| Immobilisations financières contrôlées  | 8 361 479                          | 8 751 481                       | 8 331 870                          | 7 586 489                       |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées                                      | 0                                  |                                 | 0                                  |                                 |
| Provisions pour risques et charges  | 0                                  |                                 | 0                                  |                                 |
| <b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>   | <b>666 594 618</b>                 | <b>853 039 381</b>              | <b>643 023 367</b>                 | <b>798 219 849</b>              |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>  |                                    |                                 |                                    |                                 |
| Avance en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées                | 21 198 854                         | 21 198 854                      | 21 212 793                         | 21 212 793                      |
| <b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>   | <b>21 198 854</b>                  | <b>21 198 854</b>               | <b>21 212 793</b>                  | <b>21 212 793</b>               |
| <b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>  |                                    |                                 |                                    |                                 |
| <b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>  |                                    |                                 |                                    |                                 |
| 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                               |
| <b>Créances</b>   |                                    |                                 |                                    |                                 |
| Locataires et comptes rattachés   | 7 461 283                          | 7 461 283                       | 6 481 540                          | 6 481 540                       |
| Autres créances   | 21 287 462                         | 21 287 462                      | 18 012 011                         | 18 012 011                      |
| Provisions pour dépréciation des créances   | -1 581 667                         | -1 581 667                      | -1 808 643                         | -1 808 643                      |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>   |                                    |                                 |                                    |                                 |
| Valeurs mobilières de placement   | 0                                  | 0                               | 0                                  | 0                               |
| Fonds de remboursement  | 0                                  | 0                               | 0                                  | 0                               |
| Autres disponibilités   | 14 651 034                         | 14 651 034                      | 18 337 434                         | 18 337 434                      |
| <b>TOTAL III</b>  | <b>41 821 225</b>                  | <b>41 821 225</b>               | <b>41 025 456</b>                  | <b>41 025 456</b>               |
| <b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>   |                                    |                                 |                                    |                                 |
| <b>Provisions générales pour risques et charges</b>   |                                    |                                 |                                    |                                 |
|   | <b>-465 656</b>                    | <b>-465 656</b>                 | <b>-238 500</b>                    | <b>-238 500</b>                 |
| <b>Dettes</b>   |                                    |                                 |                                    |                                 |
| Dettes financières  | -37 864 909                        | -37 864 909                     | -8 965 331                         | -8 965 331                      |
| Dettes d'exploitation   | -17 052 073                        | -17 052 073                     | -12 202 348                        | -12 202 348                     |
| Dettes diverses   | -15 780 903                        | -15 780 903                     | -23 734 770                        | -23 734 770                     |
| <b>TOTAL IV</b>   | <b>-71 163 540</b>                 | <b>-71 163 540</b>              | <b>-45 140 948</b>                 | <b>-45 140 948</b>              |
| <b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>  |                                    |                                 |                                    |                                 |
| Charges constatées d'avance   | 798 011                            | 798 011                         | 972 439                            | 972 439                         |
| Produits constatés d'avance   | 0                                  | 0                               | 0                                  | 0                               |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)  |                                    |                                 |                                    |                                 |
| <b>TOTAL V</b>  | <b>798 011</b>                     | <b>798 011</b>                  | <b>972 439</b>                     | <b>972 439</b>                  |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>  | <b>659 249 167</b>                 |                                 | <b>661 093 108</b>                 |                                 |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE**</b>   |                                    | <b>845 693 930</b>              |                                    | <b>816 289 589</b>              |

\* 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.

## LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2017

| <b>Capitaux propres comptables</b><br><b>Évolution au cours de l'exercice (EN EUROS)</b>             | Situation<br>de clôture<br>2016 | Affectation<br>résultat<br>2016 | Autres<br>mouvements | Situation<br>de clôture<br>2017 |
|--|---------------------------------|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| <b>Capital</b>   |                                 |                                 |                      |                                 |
| Capital souscrit   | 368 337 140                     |                                 | 0                    | 368 337 140                     |
| Capital en cours de souscription   | 0                               |                                 | 0                    | 0                               |
| <b>Primes d'émission et de fusion</b>  |                                 |                                 |                      |                                 |
| Primes d'émission et/ou de fusion  | 289 174 887                     |                                 | 0                    | 289 174 887                     |
| Primes d'émission en cours de souscription   | 0                               |                                 | 0                    | 0                               |
| Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion   | - 71 114 788                    |                                 | - 271 865            | - 71 386 653                    |
| <b>Écarts de réévaluation</b>  |                                 |                                 |                      |                                 |
| Écarts de réévaluation   | 0                               |                                 |                      | 0                               |
| Écart sur dépréciation des immeubles d'actif   | 0                               |                                 |                      | 0                               |
| <b>Fonds de remboursement prélevé<br/>sur le résultat distribuable</b>                               | <b>0</b>                        |                                 |                      | <b>0</b>                        |
| <b>Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles<br/>et de titres financiers contrôlés</b> | <b>38 439 312</b>               |                                 | <b>-3 693 535</b>    | <b>34 745 778</b>               |
| <b>Réserves</b>  | <b>30 168 990</b>               |                                 |                      | <b>30 168 990</b>               |
| <b>Report à nouveau*</b>   | <b>5 748 295</b>                | <b>339 272</b>                  | <b>283 594</b>       | <b>6 371 161</b>                |
| <b>Résultat en instance d'affectation</b>  | <b>0</b>                        | <b>0</b>                        | <b>0</b>             | <b>0</b>                        |
| Résultat de l'exercice   | 28 878 488                      | - 28 878 488                    | 30 482 148           | 30 482 148                      |
| Acomptes sur distribution**  | - 28 539 216                    | 28 539 216                      | - 28 644 283         | - 28 644 283                    |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>661 093 108</b>              | <b>0</b>                        | <b>-1 843 941</b>    | <b>659 249 167</b>              |

\* L'impact du passage de la PGR à la PGE sur le report à nouveau s'élève à 283 594 €.

\*\* Y compris l'acompte versé en janvier 2018.

| Compte de résultat<br>AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EUROS)                         | Exercice 2017      | Exercice 2016      |
|--|--------------------|--------------------|
|  | 31/12/2017         | 31/12/2016         |
| <b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>  |                    |                    |
| <b>Produits de l'activité immobilière</b>                                    |                    |                    |
| Loyers   | 40 706 270         | 38 165 360         |
| Charges facturées  | 9 097 881          | 14 750 160         |
| Produit des participations contrôlées  | 0                  | 0                  |
| Produits annexes   | 699 121            | 1 116 977          |
| Reprises de provisions pour gros entretien                                   | 1 980 066          | 5 538 951          |
| Reprises de provisions pour créances douteuses                               | 796 581            | 107 879            |
| Transferts de charges immobilières   | 0                  |                    |
| <b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>  | <b>53 279 920</b>  | <b>59 679 328</b>  |
| <b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>  |                    |                    |
| <b>Charges de l'activité immobilière</b>                                     |                    |                    |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                                  | -9 097 881         | -14 750 160        |
| Travaux de gros entretiens   | -202 831           | -5 538 951         |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                    | -1 117 637         | -224 662           |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                                | -2 560 768         | -3 000 000         |
| Autres charges immobilières  | -4 564 769         | -2 608 058         |
| Dépréciation des créances douteuses  | -569 606           | -433 156           |
| Dépréciations des titres de participation contrôlés                          |                    |                    |
| <b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>                                       | <b>-18 113 492</b> | <b>-26 554 987</b> |
| <b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)</b>                       | <b>35 166 427</b>  | <b>33 124 340</b>  |
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>   |                    |                    |
| Reprise d'amortissement d'exploitation                                       |                    |                    |
| Reprise de provision d'exploitation  | 0                  | 300 000            |
| Transferts de charges d'exploitation   | 1 150 746          | 8 863 589          |
| Reprises de provisions pour créances douteuses                               | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                     | <b>1 150 746</b>   | <b>9 163 589</b>   |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>  |                    |                    |
| Commissions de la société de gestion   | -3 992 600         | -7 055 456         |
| Charges d'exploitation de la société   | -1 528 524         | -5 834 043         |
| Diverses charges d'exploitation  | -22 362            | -29 884            |
| Dotations aux amortissements d'exploitation                                  | 0                  | 0                  |
| Dotations aux provisions d'exploitation                                      | -227 156           | -51 000            |
| Dépréciation des créances douteuses  | 0                  | 0                  |
| <b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                     | <b>-5 770 643</b>  | <b>-12 970 384</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b> | <b>-4 619 896</b>  | <b>-3 806 795</b>  |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>   |                    |                    |
| Dividendes des participations non contrôlées                                 |                    |                    |
| Produits d'intérêts des comptes courants                                     | 421 654            | 13 939             |
| Autres produits financiers   | 4 192              | 23 299             |
| Reprises de provisions sur charges financières                               |                    |                    |
| <b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>   | <b>425 845</b>     | <b>37 238</b>      |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>   |                    |                    |
| Charges d'intérêts des emprunts  | -490 005           | -479 419           |
| Charges d'intérêts des comptes courants                                      |                    |                    |
| Autres charges financières   | -223               | 0                  |
| Dépréciations  |                    |                    |
| <b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>  | <b>-490 228</b>    | <b>-479 419</b>    |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I - II)</b>                                       | <b>-64 383</b>     | <b>-442 181</b>    |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>  |                    |                    |
| Produits exceptionnels   |                    |                    |
| Reprises de provisions exceptionnelles                                       | 0                  | 3 124              |
| <b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                      | <b>0</b>           | <b>3 124</b>       |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>   |                    |                    |
| Charges exceptionnelles  |                    |                    |
| Dotations aux amortissements et exceptionnelles                              | 0                  | -1                 |
| <b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                    | <b>0</b>           | <b>-1</b>          |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I - II)</b>                                    | <b>0</b>           | <b>3 123</b>       |
| <b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>  | <b>30 482 148</b>  | <b>28 878 488</b>  |

## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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

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

### CHANGEMENTS DE METHODES COMPTABLES

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, en application de ces règlements, les SCPI intègrent les éléments suivants :

- en remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR), la Provision pour Gros Entretien (PGE), 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.

Seul le passage de la PGR à la PGE aura un impact chiffré dans les comptes annuels, dont l'effet est comptabilisé à l'ouverture de l'exercice en report à nouveau.

La provision correspond à l'évaluation immeuble par immeuble des dépenses futures à l'horizon des 5 prochaines années, rapportées linéairement sur cinq ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle des travaux. La nouvelle méthode est calculée de façon rétrospective, comme si celle-ci avait toujours été appliquée ;

- le résultat des cessions dégagé tient compte désormais de la reprise de la provision pour gros entretien antérieurement constituée sur l'actif cédé ;
- les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément des placements immobiliers sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital, à défaut de celui-ci, il est réputé égal à son coût d'origine estimé ;
- la détermination du coût d'acquisition comprend désormais outre le prix d'acquisition tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en l'état de fonctionner, dont les droits de douane et taxes non récupérables et sur option :
  - les droits de mutation,
  - les honoraires ou commissions,
  - les frais d'actes,
  - les coûts d'emprunts exclusivement dans le cas du financement d'un immeuble en construction ;
- la possibilité pour les SCPI d'investir dans des titres de participation, ceux-ci seront distinctement comptabilisés selon que les titres de participation sont contrôlés ou non contrôlés. Les titres de participation contrôlés suivent le même traitement comptable que les placements immobiliers, pour la détermination des coûts d'acquisition, leur classification au bilan, l'évaluation postérieure à l'acquisition et le traitement des plus ou moins-values réalisées.

La présentation des tableaux pour l'exercice 2016 a été modifiée et suit les nouvelles normes applicables pour une meilleure comparaison des exercices.

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Au cours de l'exercice, les autres 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, hors frais d'actes, honoraires et droits de mutation. 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 2017, FRUCTIPIERRE a acquis 1 actif représentant un investissement de 30 324 K€ et cédé 4 actifs, dont une cession partielle, pour un montant total de 15 194 K€.

De plus, des travaux en cours de réalisation ont été constatés en 2017 pour 1 862 K€.

### 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 30 avril 2010. Au titre de l'exercice écoulé, BNP REAL ESTATE VALUATION FRANCE a procédé à l'actualisation des valeurs vénales des actifs détenus.

Conformément à l'avis COB-CNCC d'octobre 1995, les valeurs vénales retenues par l'expert sont obtenues à partir de deux méthodes d'évaluation :

- méthode dite « par comparaison » : elle est réalisée en affectant un prix au m<sup>2</sup> aux différents types de surface (ou une valeur unitaire dans le cas des parkings) par référence aux prix de marché pratiqués sur des biens similaires et compte tenu des caractéristiques extrinsèques et intrinsèques des biens évalués ;
- méthode dite « par le revenu » : elle est réalisée par capitalisation des revenus potentiels annuels à un taux de rendement estimé compte tenu du secteur et des caractéristiques des biens évalués. Les revenus retenus dépendant des éléments fournis peuvent être bruts ou nets. Un correctif est appliqué pour tenir compte des valeurs de loyers inférieures aux valeurs de marché. Le différentiel constaté entre le loyer potentiel et le loyer effectif est traité au niveau du taux de rendement de chaque immeuble.

#### La valeur vénale des participations détenues

- Les titres de participations de sociétés contrôlées figurant à l'état du patrimoine, colonne valeurs 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 propres par FRUCTIPIERRE.
  - les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

### 3 – INFORMATIONS DIVERSES

État du patrimoine au 31 décembre 2017

#### Placements immobiliers

##### Immobilisations locatives

###### Terrains et constructions

Le patrimoine immobilier est inscrit à sa valeur d'acquisition, augmenté, le cas échéant, des travaux ayant le caractère d'immobilisations ; il ne fait pas l'objet d'amortissement. La valeur des terrains n'a pas été distinguée.

###### Agencements et installations

Figurent dans ce poste les aménagements, amortissables ou non amortissables 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 inscrites pour leur valeur d'acquisition hors droits.

##### Immobilisations financières

Avances en compte-courant et créances rattachées aux titres financiers contrôlés. Figurent dans ce poste les créances rattachées aux titres financiers contrôlés.

#### Autres actifs et passifs d'exploitation

##### Actifs immobilisés

Les immobilisations financières sont constituées de dépôts et cautionnements versés.

Les créances comprennent :

- des loyers à recevoir et des frais locatifs à récupérer ;
- des créances sur l'Etat ;
- des sommes avancées par votre société dans le cadre de la gestion des immeubles et notamment les provisions et fonds de roulement versés aux différents syndicats de copropriété sous déduction de la provision pour dépréciation des créances douteuses calculée en fonction des risques de non recouvrement à partir du montant H.T. de la créance, sous déduction du dépôt de garantie ;
- des créances sur cessions d'immeubles.

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.

##### 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 2017 s'élèvent à 465 656 €

##### Dettes financières

Ce poste enregistre principalement les dépôts de garantie versés par les locataires lors de leur entrée dans les lieux ainsi que l'emprunt.

Cet emprunt est accompagné d'une facilité de caisse accordée de 20 000K€ 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

Sont regroupées principalement dans ce poste, les charges à payer et provisions à verser aux syndicats et le résultat qui sera distribué au titre de l'exercice.

##### 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.

Les frais d'acquisitions des immeubles, (calculés sur la fraction des immeubles acquis par emprunt), et la commission d'arrangement de l'emprunt, sont imputés sur la prime d'émission.

A la clôture de l'exercice, les prélèvements sur la prime d'émission se montent à 71 386 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 hormis les reprises de PGE, ainsi que les transferts de charges d'exploitation.

### Produits financiers

Ils correspondent principalement à la rémunération des avances en compte-courant consenties aux SCI dont FRUCTIPIERRE détient une participation.

### Charges immobilières

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

### Charges d'exploitation

Elles sont principalement composées :

- des honoraires de gérance dont le mode de calcul est défini dans les statuts. Ces honoraires sont destinés à rémunérer la gestion courante du patrimoine immobilier et l'administration de la SCPI. Pour assurer ces prestations, la société de gestion perçoit 9 % sur le montant des loyers H.T diminués des créances irrécouvrables. A cet égard, 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 ;
- Des autres commissions versées à la société de gestion en vertu des statuts.

### Charges financières

Elles sont constituées des intérêts sur l'emprunt.

**Immobilisations locatives**

AU 31 DÉCEMBRE 2017

|  | A  | B                 | D                | E                                       |
|--|--|-------------------|------------------|---|
|  | Valeur brute à l'ouverture de l'exercice | Augmentations     | Diminutions      | Valeur brute à la clôture de l'exercice |
| Constructions                                | 628 839 044                              | 30 323 739        | 7 446 641        | 651 716 142                             |
| Rénovations, réfections, travaux immobiliers | 9 202 841                                |                   | 637 023          | 8 565 818                               |
| Aménagements et installations                | 0  |                   | 0                | 0                                       |
| Aménagements et installations amortissables  | 0  |                   | 0                | 0                                       |
| Immobilisations en cours                     | 4 007                                    | 1 862 269         |                  | 1 866 276                               |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>638 045 892</b>                       | <b>32 186 008</b> | <b>8 083 663</b> | <b>662 148 237</b>                      |

**Actifs immobilisés**

AU 31 DÉCEMBRE 2017

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

**Ventilation des immeubles en cours 2017 (EN EUROS)**

|  | Début d'exercice 2017 | Acquisitions     | Cessions | Fin d'exercice 2017 |
|--|-----------------------|------------------|----------|---------------------|
| Terrains nus                             |                       |                  |          |                     |
| Terrains et constructions                |                       |                  |          |                     |
| Constructions sur sol d'autrui           |                       |                  |          |                     |
| Immobilisations en cours de construction | 4 007                 | 1 862 269        |          | 1 866 276           |
| Autres                                   |                       |                  |          |                     |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>4 007</b>          | <b>1 862 269</b> | <b>0</b> | <b>1 866 276</b>    |

**Immobilisations financières contrôlées (EN EUROS)**

|   | 31/12/17           |                  | 31/12/16           |                  |
|---|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
|   | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| Immeubles   | 17 073 410         | 29 047 765       | 17 540 888         | 28 400 000       |
| Dettes  |                    | -                |                    |                  |
| Autres actifs et passifs (actifs et passifs d'exploitation) | - 8 711 932        | - 20 296 284     | - 9 209 018        | - 20 813 511     |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>  | <b>8 361 479</b>   | <b>8 751 481</b> | <b>8 331 870</b>   | <b>7 586 489</b> |

## LISTE DES IMMOBILISATIONS DÉTENUES EN DIRECT AU 31 DÉCEMBRE 2017

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.

Inventaire détaillé  
du patrimoine immobilier

AU 31 DÉCEMBRE 2017

|                       |                           |   | Zone géographique* | Surface en m <sup>2</sup> | Année d'acquisition     | Prix d'acquisition | Travaux   | Prix de revient 2017 | Prix de revient 2016** |  |
|-----------------------|---------------------------|---|--------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|-----------|----------------------|------------------------|--|
| <b>BUREAUX</b>        |                           |   |                    |                           |                         |                    |           |                      |                        |  |
| Paris                 | 75002                     | 12, rue de la Bourse  | P                  | 1 135                     | 2013                    | 10 350 000         | -         | 10 350 000           | 10 350 000             |  |
|                       | 75003                     | 69 rue Beaubourg  | P                  | 2 456                     | 2013                    | 15 600 000         | 537 347   | 16 137 347           | 15 600 000             |  |
|                       | 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          | 226 734   | 5 867 348            | 5 869 748              |  |
|                       | 75008                     | Rue La Boétie   | P                  |                           | 2009                    | 2 000 000          | -         | 2 000 000            | 2 000 000              |  |
|                       | 75008                     | 103, boulevard Haussmann                                      | P                  | 3 031                     | 2009                    | 19 300 000         | 615 267   | 19 915 267           | 19 300 000             |  |
|                       | 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                    | 30 323 739         | -         | 30 323 739           |                        |  |
|                       | 75009                     | 10, rue du Faubourg Montmartre                                | P                  | 4 975                     | 2009                    | 21 006 344         | 557 174   | 21 563 518           | 21 006 344             |  |
|                       | 75010                     | 30/32, rue de Paradis   | P                  |                           | 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         | 526 092   | 10 616 592           | 10 616 592             |  |
|                       | 75013                     | 104 boulevard Auguste Blanqui                                 | P                  | 2 106                     | 2015                    | 16 372 000         | -         | 16 372 000           | 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          | 8 760     | 5 192 027            | 5 189 567              |  |
|                       | 75015                     | 72/74, rue de la Fédération                                   | P                  |                           | Vendu le 5 octobre 2017 |                    |           |                      | 4 966 013              |  |
|                       | 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, Bld de la Villette | P   | 1 704              | 1990                      | 7 110 070               | -                  | 7 110 070 | 8 238 848            |                        |  |
| 75019                 | 86/92, Bld de la Villette | P   |                    | 1990                      | 91 469                  | 62 309             | 153 778   |                      |                        |  |
| 75019                 | 86/92, Bld de la Villette | P   |                    | 2003                      | 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         | -         | 25 000 000           | 25 000 000             |  |
| Boulogne-Billancourt  | 92100                     | Le Quintet - 12, rue d'Anjou - 77/83, avenue Edouard Vaillant | IDF                | 3 215                     | 1992                    | 9 379 512          | -         | 9 379 512            | 9 379 512              |  |
|                       | 92100                     | Le Quintet - 12, rue d'Anjou - 77/83, avenue Edouard Vaillant | IDF                |                           | 2004                    | 4 240 000          | -         | 4 240 000            | 4 240 000              |  |
|                       | 92100                     | Espace Galliéni - 148/156, rue Galliéni                       | IDF                | 750                       | 1988                    | 2 549 710          | 119 845   | 2 669 555            | 2 669 555              |  |
|                       | 92100                     | 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                | 2 335                     | 1990                    | 4 252 706          | 18 735    | 4 271 441            | 5 665 768              |  |
|                       | 92111                     | Le Véga - 30, rue Mozart                                      | IDF                |                           | Vendu le 27 juin 2017   |                    |           |                      |                        |  |
| 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                | 2 700                     | 2003                    | 6 250 000          | 18 077    | 6 268 077            | 6 268 077              |  |
|                       | 92200                     | 58, avenue Charles de Gaulle                                  | IDF                | 2 345                     | 1999                    | 6 966 920          | 56 991    | 7 023 911            | 7 481 075              |  |
|                       | 92200                     | 2/4, rue Victor Noir  | IDF                | 1 213                     | 2008                    | 10 650 000         | -         | 10 650 000           | 10 650 000             |  |
| Levallois-Perret      | 92200                     | 48, rue Jacques Dulud   | IDF                | 1 164                     | 2008                    | 8 500 000          | -         | 8 500 000            | 8 500 000              |  |
|                       | 92300                     | 3/5, rue Vatismesnil  | IDF                | 994                       | 1999                    | 1 905 613          | 2 239     | 1 907 852            | 1 907 852              |  |
|                       | 92300                     | 100 rue de villiers   | IDF                | 2 385                     | 2015                    | 19 300 000         | 7 735     | 19 307 735           | 19 300 000             |  |
| Courbevoie            | 92300                     | 68, rue de Villiers   | IDF                | 3 480                     | 2001                    | 13 339 289         | 655 438   | 13 994 727           | 14 025 270             |  |
|                       | 92400                     | 60-62, boulevard de la Mission Marchand                       | IDF                | 1 839                     | 1991                    | 8 158 593          | 1 368 420 | 9 527 014            | 9 527 014              |  |
|                       | 92400                     | 47/49, rue des Fauvelles                                      | IDF                | 5 513                     | 2012                    | 16 575 000         | -         | 16 575 000           | 16 575 000             |  |
| Puteaux               | 92800                     | Tour Franklin 19 <sup>a</sup> - 100/101, terrasse Boieldieu   | IDF                | 2 175                     | 1988                    | 2 401 072          | 10 671    | 2 411 743            | 2 411 743              |  |
|                       | 92800                     | Tour Franklin 19 <sup>a</sup> - 100/101, terrasse Boieldieu   | IDF                |                           | 1999                    | 2 515 409          | 216 548   | 2 731 957            | 2 731 957              |  |
|                       | 92800                     | Tour Franklin 31 <sup>a</sup> - 100/101, terrasse Boieldieu   | IDF                | 1 276                     | 2000                    | 3 582 552          | -         | 3 582 552            | 3 582 552              |  |
|                       | 92800                     | 20bis, Jardin Boieldieu - La Défense 8                        | IDF                | 2 595                     | 2009                    | 12 687 500         | -         | 12 687 500           | 12 687 500             |  |
| Montreuil             | 93100                     | 40, rue Armand Carrel - 14, rue Elsa Triolet                  | IDF                | 2 869                     | 2009                    | 10 200 000         | -         | 10 200 000           | 10 200 000             |  |
| Saint-Denis           | 93200                     | 221, avenue du Président Wilson                               | IDF                | 3 582                     | 1991                    | 8 156 022          | 99 017    | 8 255 040            | 8 255 040              |  |
|                       | 93200                     | 5, rue Francis de Pressensé                                   | IDF                | 5 179                     | 2014                    | 17 450 000         | 280 258   | 17 730 258           | 17 589 511             |  |

\* P: Paris. PR: province. IDF: Île-de-France.

\*\* Prix de revient bruts hors amortissements des agencements.



## Inventaire détaillé du patrimoine immobilier

AU 31 DÉCEMBRE 2017

|                                 |       |  | Zone géographique* | Surface en m <sup>2</sup> | Année d'acquisition | Prix d'acquisition       | Travaux           | Prix de revient 2017 | Prix de revient 2016** |
|---------------------------------|-------|--|--------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------|-------------------|----------------------|------------------------|
| Saint-Denis                     | 93210 | 2/4, allée de Seine et boulevard de la Libération                              | IDF                | 7 024                     | 2011                | 25 200 000               | 178 382           | 25 378 382           | 25 376 842             |
| Fontenay-Sous-Bois              | 94120 | 44/58, rue Roger Salengro  | IDF                | 607                       | 1999                | 602 249                  | 94 746            | 696 995              | 698 648                |
|                                 | 94120 | 9/11, avenue du Val de Fontenay  | IDF                |                           |                     | Vendu le 11 juillet 2017 |                   | -                    | 847 165                |
| Ivry-Sur-Seine                  | 94200 | 16/28, rue Paul Bert   | IDF                | 3 742                     | 1999                | 3 811 225                | 1 016 764         | 4 827 990            | 5 122 785              |
| Roissy-En-France                | 95700 | Z.I. Paris Nord II - Parc des Reflets - Bât. A - 165, avenue du Bois de la Pie | IDF                | 1 530                     | 1991                | 2 591 633                | 228 586           | 2 820 219            | 2 820 219              |
| Marseille                       | 13002 | 67 rue du Chevalier Paul   | PR                 | 6 282                     | 2016                | 24 680 000               | -                 | 24 680 000           | 24 680 000             |
| Toulouse                        | 31000 | Péri-Ouest - 52, rue Jacques Babinet   | PR                 |                           |                     | Vendu le 6 juin 2017     |                   | -                    | 1 010 115              |
|                                 | 31000 | "Central Parc 1 - 50/54, boulevard de l'Embouchure -                           | PR                 | 2 128                     | 1999                | 2 393 450                | -                 | 2 393 450            | 2 393 450              |
| Lille                           | 59800 | 323, avenue du Président Hoover  | PR                 | 6 687                     | 2011                | 16 605 000               | -                 | 16 605 000           | 16 605 000             |
| Lyon                            | 69003 | 20, rue de La Villette   | PR                 | 3 695                     | 2006                | 12 720 202               | 2 294             | 12 722 496           | 12 722 496             |
|                                 | 69006 | 23, boulevard Jules Favre  | PR                 | 4 480                     | 2014                | 14 000 000               | -                 | 14 000 000           | 14 000 000             |
| <b>TOTAL BUREAUX</b>            |       |  |                    | <b>148 680</b>            |                     | <b>603 007 835</b>       | <b>10 421 749</b> | <b>613 429 584</b>   | <b>590 247 753</b>     |
| <b>LOCAUX COMMERCIAUX</b>       |       |  |                    |                           |                     |                          |                   |                      |                        |
|                                 | 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               | -                 | 14 400 000           | 14 400 000             |
|                                 | 75006 | 89/93, boulevard de Raspail  | P                  | 890                       | 1990                | 5 229 001                | 10 345            | 5 239 346            | 5 239 346              |
| Paris                           | 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             |
| <b>TOTAL LOCAUX COMMERCIAUX</b> |       |  |                    | <b>7 299</b>              |                     | <b>48 708 308</b>        | <b>10 345</b>     | <b>48 718 653</b>    | <b>48 718 653</b>      |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>            |       |  |                    | <b>155 979</b>            |                     | <b>651 716 142</b>       | <b>10 432 095</b> | <b>662 148 237</b>   | <b>638 966 406</b>     |

\* P : Paris. PR : province. IDF : Île-de-France.

\*\* Prix de revient bruts hors amortissements des agencements.

**État des créances et des dettes**

|  | Créances          |                   | Dettes                       |                   |
|--|-------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|
|  | 31/12/2017        | 31/12/2016        | 31/12/2017                   | 31/12/2016        |
| <b>AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EUROS)</b>            |                   |                   |                              |                   |
| Créances locataires                              | 7 391 217         | 4 097 586         | Emprunt                      | 28 000 000        |
| Charges locatives                                | 70 066            | 2 383 954         | Intérêts courus sur emprunt  | 206 233           |
| Charges contractuelles                           | 0                 | 0                 | Dépôts reçus                 | 9 658 675         |
| <b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>           | <b>7 461 283</b>  | <b>6 481 540</b>  | <b>DETTES FINANCIERES</b>    | <b>37 864 909</b> |
| Créances fiscales                                | 447 217           | 477 373           | Locataires créditeurs        | 734 615           |
| Fournisseurs débiteurs                           | 1 926 479         | 1 735 692         | Provisions charges locatives | 14 777 243        |
| Syndics  | 15 300 576        | 12 014 575        | Gérants                      | 483 791           |
| Autres débiteurs                                 | 3 613 190         | 3 784 371         | Fournisseurs                 | 354 414           |
| <b>AUTRES CRÉANCES</b>                           | <b>21 287 462</b> | <b>18 012 011</b> | Dettes fiscales              | 702 010           |
| Provisions pour locataires douteux               | -1 581 667        | -1 808 643        | <b>DETTES D'EXPLOITATION</b> | <b>17 052 073</b> |
|  |                   |                   | Autres dettes d'exploitation | 6 047 996         |
|  |                   |                   | Associés                     | 9 732 907         |
| <b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b> | <b>-1 581 667</b> | <b>-1 808 643</b> | <b>DETTES DIVERSES</b>       | <b>15 780 903</b> |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                             | <b>27 167 077</b> | <b>22 684 909</b> | <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>         | <b>44 902 448</b> |

**État des provisions**

|  | Au 31/12/2016    | Passage de PGR en PGE | Dotations        | Reprises non consommées | Reprises consommées | Au 31/12/2017    |
|--|------------------|-----------------------|------------------|-------------------------|---------------------|------------------|
| <b>AU 31 DÉCEMBRE 2017 (EN EUROS)</b>              |                  |                       |                  |                         |                     |                  |
| <b>PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS</b> |                  |                       |                  |                         |                     |                  |
| Grosses réparations                                | 3 354 395        | -283 594              | 2 560 768        | 1 513 640               | 202 831             | 3 915 098        |
| Risques et charges                                 | 238 500          | 0                     | 227 156          | 0                       | 0                   | 465 656          |
| Créances douteuses                                 | 1 808 643        | 0                     | 569 606          | 65 633                  | 730 948             | 1 581 667        |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>5 401 538</b> | <b>-283 594</b>       | <b>3 357 530</b> | <b>1 579 274</b>        | <b>933 779</b>      | <b>5 962 421</b> |

**Variation de la provision pour gros entretien 2017 (EN EUROS)**

| Montant provision 2016 | Dotation         |   | Reprise          |   | Montant provision 2017 |
|------------------------|------------------|---|------------------|---|------------------------|
|                        | Achat d'immeuble | Patrimoine existant au 1 <sup>er</sup> janvier 2017 | Vente d'immeuble | Patrimoine existant au 1 <sup>er</sup> janvier 2017 |                        |
| 3 070 801              | 0                | 2 560 768   | 20 000           | 1 696 472   | 3 915 098              |
|                        |                  | 2 560 768   |                  | 1 716 472   |                        |

|                                  | Montant provision 01/01/2017 | Montant 31/12/2017 |
|----------------------------------|------------------------------|--------------------|
| Dépenses prévisionnelles sur N+1 | 1 361 361                    | 2 170 780          |
| Dépenses prévisionnelles sur N+2 | 694 214                      | 947 848            |
| Dépenses prévisionnelles sur N+3 | 742 152                      | 482 388            |
| Dépenses prévisionnelles sur N+4 | 208 774                      | 148 000            |
| Dépenses prévisionnelles sur N+5 | 64 300                       | 166 082            |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>3 070 801</b>             | <b>3 915 098</b>   |

## VENTILATION DES CHARGES AU 31 DÉCEMBRE 2017

| <b>Ventilation charges immobilières non récupérables</b><br>(EN EUROS) | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| Impôts et taxes non récupérables                                       | 1 028 103        | 1 215 714        |
| Solde de charges de reddition  | -                | -                |
| Charges sur locaux vacants   | -                | -                |
| Travaux - Remise en état   | 1 117 637        | 224 662          |
| Charges non récupérables   | 2 805 717        | 1 368 699        |
| Pertes sur créances irrécouvrables                                     | 730 948          | 23 646           |
| Dotations pour créances douteuses                                      | 569 606          | 433 156          |
| <b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>                                  | <b>6 252 012</b> | <b>3 265 876</b> |

| <b>Ventilation charges immobilières récupérables</b> (EN EUROS) | 2017             | 2016              |
|---|------------------|-------------------|
| Impôts et taxes diverses  | 4 469 453        | 4 309 416         |
| Charges immobilières refacturables                              | 4 464 300        | 10 357 691        |
| Autres charges refacturables                                    | 164 128          | 83 053            |
| <b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES</b>                           | <b>9 097 881</b> | <b>14 750 160</b> |

| <b>Ventilation des charges d'exploitation de la société</b><br>(EN EUROS) | 2017             | 2016             |
|---|------------------|------------------|
| Honoraires Commissaires aux comptes                                       | 23 933           | 22 831           |
| Honoraires Notaires   | -35 766          | 3 874 574        |
| Honoraires Dépositaire  | 35 321           | 36 588           |
| Honoraires de commercialisation   |                  |                  |
| Cotisations   | 50               | 149              |
| Frais d'acquisition des immeubles   | 306 207          | 501 161          |
| Autres frais  | 683 806          | 963 586          |
| Contribution Économique Territoriales                                     | 514 974          | 435 154          |
| <b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION ET AUTRES FRAIS</b>                   | <b>1 528 524</b> | <b>5 834 043</b> |

| <b>Ventilation des diverses charges d'exploitation</b> (EN EUROS) | 2017          | 2016          |
|---|---------------|---------------|
| Rémunération des conseils   | 22 359        | 22 359        |
| Commissions externes  | -             | -             |
| Charges diverses  | 3             | 7 525         |
| <b>TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>                  | <b>22 362</b> | <b>29 884</b> |

| <b>Ventilation des commissions</b> (EN EUROS) | 2017             | 2016             |
|---|------------------|------------------|
| Commissions Gestion Immobilière               | 3 612 745        | 3 434 070        |
| Commissions Gestion Administrative            | -                | -                |
| Commissions sur arbitrages                    | 379 855          | 542 850          |
| Commissions de souscription                   | -                | 3 078 536        |
| <b>TOTAL DES COMMISSIONS</b>                  | <b>3 992 600</b> | <b>7 055 456</b> |

**DÉCOMPOSITION DES EMPRUNTS 2017 (EN EUROS)**

| <b>Ventilation par maturité résiduelle</b> | Jusqu'à 1 an      | 1-5 ans | > 5 ans | Total             |
|--|-------------------|---------|---------|-------------------|
| <b>EMPRUNT À TAUX FIXE*</b>                | -                 | -       | -       | -                 |
| Emprunts amortissables                     | -                 | -       | -       | -                 |
| Emprunts « in fine »                       | -                 | -       | -       | -                 |
| <b>EMPRUNT À TAUX VARIABLE</b>             | <b>28 000 000</b> | -       | -       | <b>28 000 000</b> |
| Emprunts amortissables                     | -                 | -       | -       | -                 |
| Emprunts « in fine »                       | 28 000 000        | -       | -       | 28 000 000        |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>28 000 000</b> | -       | -       | <b>28 000 000</b> |

| <b>Ventilation par nature d'actifs</b> | Exercice 2017     | Exercice 2016 |
|--|-------------------|---------------|
| Emprunts immobiliers                   | 28 000 000        | -             |
| Autres emprunts                        | -                 | -             |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>28 000 000</b> | -             |
| <b>MONTANT DES EMPRUNTS</b>            | <b>28 000 000</b> | -             |

**\* Emprunt à taux fixe**

| Nom de l'emprunt | Banque   | Taux            | Échéance   | Pénalités de remboursement anticipé |
|------------------|----------|-----------------|------------|-------------------------------------|
| TIRAGE PALATINE  | PALATINE | EURIBOR 3M+1,5% | 04/06/2018 |                                     |

**Financement 2017 (EN EUROS)**

Au 31/12/2017, cet emprunt a été utilisé comme suit

|   |              |
|---|--------------|
| Montant de la dette totale                      | 50 000 000 € |
| Montant tiré au 31/12/2017                      | 28 000 000 € |
| Intérêts sur tirage                             | 31 500 €     |
| Commissions de non-utilisation                  | 284 067 €    |
| Etalement du CAP                                | 174 429 €    |
| Intérêts Swap                                   | 0 €          |
| Facilité de caisse                              | 10 €         |
| Montant moyen tiré                              | 2 150 000 €  |
| Taux moyen annualisé du montant tiré (hors CAP) | 1,47%        |
| Taux moyen annualisé global                     | 0,98%        |
| Ratio d'endettement (LTV)                       | 2,66%        |

**Engagements hors bilan 2017 (EN EUROS)**

|  | 31/12/2017 | 31/12/2016 |
|--|------------|------------|
| <b>Dettes garanties (nantissements, hypothèques)</b> |            |            |
| <b>Engagements donnés</b>                            |            |            |
| Actifs sous promesse                                 | 7 750 000  |            |
| <b>Engagements reçus</b>                             |            |            |
| Ligne de crédit non tirée                            | 22 000 000 | 50 000 000 |
| Facilité de caisse                                   | 20 000 000 | 20 000 000 |
| <b>Garanties données</b>                             |            |            |
| <b>Garanties reçues</b>                              |            |            |
| <b>Aval, cautions</b>                                |            |            |
| Cautions reçues des locataires                       | 2 247 506  | 4 024 472  |



## Les autres informations

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

|  | 2013         | %<br>du total<br>des<br>revenus | 2014         | %<br>du total<br>des<br>revenus | 2015         | %<br>du total<br>des<br>revenus | 2016         | %<br>du total<br>des<br>revenus | 2017         | %<br>du total<br>des<br>revenus |
|--|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|
| <b>REVENUS</b>                                   |              |                                 |              |                                 |              |                                 |              |                                 |              |                                 |
| Recettes locatives brutes                        | 31,06        | 85,93 %                         | 28,72        | 78,30 %                         | 27,69        | 83,69 %                         | 24,09        | 81,52 %                         | 24,33        | 96,33 %                         |
| Produits financiers avant P.L.                   | 0,04         | 0,12 %                          | 0,27         | 0,74 %                          | 0,01         | 0,04 %                          | 0,02         | 0,08 %                          | 0,25         | 0,99 %                          |
| Produits divers                                  | 5,04         | 13,95 %                         | 7,69         | 20,96 %                         | 5,39         | 16,28 %                         | 5,44         | 18,40 %                         | 0,68         | 2,68 %                          |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>36,14</b> | <b>100,00 %</b>                 | <b>36,68</b> | <b>100,00 %</b>                 | <b>33,09</b> | <b>100,00 %</b>                 | <b>29,55</b> | <b>100,00 %</b>                 | <b>25,26</b> | <b>100,00 %</b>                 |
| <b>CHARGES</b>                                   |              |                                 |              |                                 |              |                                 |              |                                 |              |                                 |
| Commissions de gestion                           | 2,71         | 7,50 %                          | 2,53         | 6,91 %                          | 2,43         | 7,33 %                          | 4,33         | 14,64 %                         | 2,35         | 9,29 %                          |
| Autres frais de gestion                          | 7,78         | 21,53 %                         | 10,16        | 27,71 %                         | 7,50         | 22,66 %                         | 3,89         | 13,16 %                         | 1,20         | 4,75 %                          |
| Entretien du Patrimoine                          | 2,60         | 7,19 %                          | 4,63         | 12,61 %                         | 1,50         | 4,54 %                          | 3,53         | 11,96 %                         | 0,78         | 3,07 %                          |
| Charges locatives non récupérables               | 0,96         | 2,66 %                          | 0,85         | 2,32 %                          | 0,71         | 2,15 %                          | 1,60         | 5,41 %                          | 2,69         | 10,65 %                         |
| <b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>               | <b>14,05</b> | <b>38,87 %</b>                  | <b>18,17</b> | <b>49,54 %</b>                  | <b>12,14</b> | <b>36,68 %</b>                  | <b>13,35</b> | <b>45,18 %</b>                  | <b>7,01</b>  | <b>27,76 %</b>                  |
| <b>AMORTISSEMENTS NETS</b>                       |              |                                 |              |                                 |              |                                 |              |                                 |              |                                 |
| Patrimoine                                       | 0,00         | 0,00 %                          | 0,00         | 0,00 %                          | 0,00         | 0,00 %                          | 0,00         | 0,00 %                          | 0,00         | 0,00 %                          |
| Autres   | 0,00         | 0,00 %                          | 0,00         | 0,00 %                          | 0,00         | 0,00 %                          | 0,00         | 0,00 %                          | 0,00         | 0,00 %                          |
| <b>PROVISIONS NETTES</b>                         |              |                                 |              |                                 |              |                                 |              |                                 |              |                                 |
| Pour travaux                                     | 0,50         | 1,39 %                          | -1,09        | -2,95 %                         | 0,94         | 2,84 %                          | -1,74        | -5,89 %                         | 0,34         | 1,35 %                          |
| Autres   | 0,46         | 1,27 %                          | -0,11        | -0,30 %                         | 0,33         | 1,00 %                          | 0,23         | 0,78 %                          | 0,00         | 0,00 %                          |
| <b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>               | <b>0,96</b>  | <b>2,66 %</b>                   | <b>-1,19</b> | <b>-3,25 %</b>                  | <b>1,27</b>  | <b>3,84 %</b>                   | <b>-1,51</b> | <b>-5,11 %</b>                  | <b>0,34</b>  | <b>1,35 %</b>                   |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                         | <b>15,01</b> | <b>41,53 %</b>                  | <b>16,98</b> | <b>46,29 %</b>                  | <b>13,41</b> | <b>40,52 %</b>                  | <b>11,84</b> | <b>40,07 %</b>                  | <b>7,36</b>  | <b>29,11 %</b>                  |
| <b>RÉSULTAT COURANT</b>                          | <b>21,13</b> | <b>58,47 %</b>                  | <b>19,70</b> | <b>53,71 %</b>                  | <b>19,68</b> | <b>59,48 %</b>                  | <b>17,71</b> | <b>59,93 %</b>                  | <b>17,91</b> | <b>70,93 %</b>                  |
| Variation du report à nouveau                    | -1,31        | -3,61 %                         | 1,70         | 4,64 %                          | 0,18         | 0,56 %                          | 0,21         | 0,70 %                          | 1,11         | 4,39 %                          |
| Revenus distribués avant prélèvement libératoire | 22,44        | 62,08 %                         | 18,00        | 49,07 %                         | 19,50        | 58,92 %                         | 17,50        | 59,23 %                         | 16,80        | 66,51 %                         |
| Revenus distribués après prélèvement libératoire | 22,44        | 62,08 %                         | 18,00        | 49,07 %                         | 19,50        | 58,92 %                         | 17,50        | 59,23 %                         | 16,80        | 66,51 %                         |

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM

### GESTION DE LA LIQUIDITÉ

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

AEW 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 SYSTEMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GERER CES RISQUES

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

### LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (AIFM)

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 08/06/2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), AEW Ciloger a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la société de gestion ou des FIA gérés. En conformité avec l'article 22-2 de la Directive AIFM, les informations sont mentionnées dans le rapport annuel de AEW Ciloger, dont un extrait pourra être consulté dans les locaux de AEW Ciloger, à première demande.

### 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      | = | 101 % |
| Levier selon Méthode Engagement | = | 103 % |

### EXPERTS IMMOBILIERS

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

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



# Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne de 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 de 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 de AEW Ciloger.



# Rapport du Conseil de surveillance à l'Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 29 juin 2018

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 à l'honneur de vous présenter son rapport au titre de l'exercice social de FRUCTIPIERRE clos le 31 décembre 2017.**

**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.**

Nous vous rappelons, tout d'abord, que le 26 juin 2017, le rapprochement des entités du groupe AEW Europe, dont NAMI-AEW Europe et la société CILOGER, s'est concrétisé. Depuis cette date, la dénomination de la société de gestion de notre SCPI est donc AEW Ciloger. Nous avons exprimé l'année dernière, dans notre rapport, un avis favorable sur les résolutions relatives à cette opération, présentées à l'assemblée générale extraordinaire du mois de juin 2017.

## ARBITRAGE ET INVESTISSEMENTS

La politique d'arbitrage menée maintenant depuis plusieurs années s'est poursuivie en 2017 et la société de gestion nous a tenus informés des opérations engagées à ce titre.

Conformément aux autorisations obtenues en Assemblée générale des associés, quatre actifs ont été cédés (totalement ou partiellement) au cours de l'exercice 2017 pour un montant total de 15,2 millions d'euros.

Le prix de cession est à chaque fois supérieur au prix de revient comptable, faisant ressortir pour l'ensemble de ces opérations une plus-value nette de 5,83 millions d'euros (après impôt sur les plus-values et commission d'arbitrage versée à la société de gestion).

Par ailleurs, nous prenons acte d'une part de la poursuite du programme des cessions et, d'autre part de la politique de distribution des plus-values au regard des perspectives d'arbitrage et de la réserve des plus-values d'ores et déjà constituée qui ressortait à 20,28 euros par part au 31 décembre 2017.

Parallèlement, dans un marché immobilier où la compétition entre investisseurs est exacerbée compte tenu de l'importance des fonds disponibles à placer, FRUCTIPIERRE a renforcé son patrimoine parisien au travers de l'acquisition d'un immeuble mixte bureaux/commerces situé avenue Marceau, au cœur du huitième arrondissement parisien, pour un montant de près de 32 millions d'euros.

Les caractéristiques détaillées de cet investissement nous ont été présentées par la société de gestion. Votre conseil constate que cette opération répond aux critères de la politique d'investissement de la SCPI. Ainsi que vous le savez, nous sommes, en effet, particulièrement attachés au maintien par la société de gestion de la politique suivie jusqu'ici par FRUCTIPIERRE qui donne une large place aux actifs parisiens et de la première couronne ouest.

Compte tenu des cessions d'actifs précitées et de cet investissement, notre SCPI présente en fin d'année un sur-investissement proche de 41 millions d'euros, ce qui, en raison du contexte de taux d'intérêt très bas, nous semble opportun.

## VALEUR DU PATRIMOINE

À l'occasion du Conseil de surveillance du 6 mars 2018, nous avons pris connaissance du résultat des expertises immobilières réalisées à la fin de l'exercice 2017 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 2017 sont en progression d'environ 4 %, s'établissant respectivement par part à 493,64 euros (+ 3,6 % par rapport au 31 décembre 2016) et 574,19 euros (+3,7 % par rapport au 31 décembre 2016).

Cette hausse s'explique principalement par la valorisation de votre patrimoine qui s'est appréciée en 2017, selon l'expertise, de 4,3 % à périmètre constant pour atteindre désormais 853 millions d'euros.

## GESTION IMMOBILIÈRE

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

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

Nous constatons avec satisfaction que le taux d'occupation financier du patrimoine à la fin de l'exercice 2017 s'est nettement redressé à 85,28 % contre 82,05 % au terme de l'exercice antérieur.

Cette amélioration de la situation locative résulte d'une moindre vacance de surfaces (19 443 m<sup>2</sup> au 31 décembre 2007 contre 21 078 m<sup>2</sup> en début d'année).

Toutefois, le taux d'occupation financier demeure encore inférieur à ce qu'il était à la fin de l'année 2015 (88,78 %). Nous suivons particulièrement les efforts entrepris par la société de gestion en vue d'améliorer l'occupation locative de notre patrimoine et de retrouver un niveau qui nous paraît correspondre à la qualité de ce dernier.

Par ailleurs, 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, bien qu'en progression, semble contenue.



Elle représente 1,40 % des loyers facturés en 2017 contre 1,13 % au titre de l'exercice précédent.

Suite à notre demande, nous relevons avec satisfaction que la société de gestion a porté une attention particulière à la maîtrise des travaux pour grosses réparations ainsi que des travaux d'entretien.

Au cours de l'exercice écoulé, 3,1 millions d'euros de travaux ont été réalisés contre 5,6 millions d'euros en 2016.

Après dotation au titre de l'exercice 2017, la provision pour grosses réparations s'établit à 3 915 098 € au terme de ce dernier contre 3 354 395 € au 31 décembre précédent.

Nous observons, par ailleurs, qu'à la suite d'une modification des règles comptables au 1<sup>er</sup> janvier 2017 consistant en un remplacement de la Provision pour Grosses Réparations (PGR) par la Provision pour Gros Entretien (PGE) telle que décrite dans l'annexe comptable, une somme de 283 594 € a été affectée au report à nouveau.

La rémunération perçue par le gérant au titre de la gestion immobilière et administrative de votre société a atteint 3 612 745 euros hors-taxé soit 9 % des produits locatifs hors-taxé encaissés conformément aux statuts.

## 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 ressort un montant de 17,91 euros par part contre 17,71 euros par part en 2016. Cette amélioration du résultat unitaire provient de la hausse des loyers (plus de 7 % à 40 706 270 €) sous l'effet conjugué d'une amélioration du taux d'occupation du patrimoine et des investissements réalisés en 2016 qui ont été exploités sur une année entière.

La proposition de distribution des produits ci-dessus s'établit à 16,80 euros par part. Le report à nouveau à l'issue de ladite distribution s'élève à 4,79 euros par part. Par ailleurs, le montant des plus-values réparti au cours de l'exercice ressort à 5 euros par part. En tenant compte de ce dernier chiffre, 21,80 euros par part ont ainsi été versés aux associés au titre de l'exercice 2017.

## MARCHÉ SECONDAIRE

Sur l'année 2017, 20 188 parts ont été échangées sur le marché secondaire organisé (+ 15 % par rapport à 2016), représentant un volume de transactions de 10 904 155 € (+ 19 % par rapport à 2016).

La rémunération perçue par la société de gestion au titre des cessions de parts s'est élevée à 49 847 € (hors montant rétrocédé, le cas échéant, au réseau de commercialisation et mutation à titre gratuit), correspondant à 4% TTI du prix de cession, conformément aux statuts.

Le prix moyens annuel d'acquisition d'une part constaté en 2017 ressort à 540,13 euros en progression de 3,1 % par rapport à 2016. Cette évolution favorable témoigne de l'intérêt constant des épargnants pour FRUCTIPIERRE.

## CONSEIL DE SURVEILLANCE

Dans le cadre de l'Assemblée générale extraordinaire, il vous est proposé, en accord avec votre Conseil de réduire le nombre de membres du Conseil de surveillance de 22 à 18. C'est l'objet de la résolution numéro 11 qui vous est soumise et qui modifie, en conséquence, l'article 22 des statuts de notre SCPI.

Le nombre de 22 conseillers, issu des fusions historiques de notre société, apparaît, en effet, surdimensionné par rapport à la taille de notre société et s'avère sensiblement supérieur à ce qui peut être observé dans la plupart des SCPI de la place.

Par ailleurs, vous constaterez que les mandats de plusieurs membres de votre conseil viennent à échéance. Nous vous précisons que si la modification proposée est adoptée 15 postes seront à pourvoir lors de l'élection à intervenir relevant de la compétence de l'Assemblée générale ordinaire. À défaut, 19 postes demeureront à pourvoir.

**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



# Rapports du Commissaire aux comptes

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'assemblée générale de la S.C.P.I.,

### 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 civile de placement immobilier FRUCTIPIERRE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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<sup>er</sup> janvier 2017 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.

### OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changements de méthodes comptables » de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable relatif à la première application du Règlement ANC n°2016-03 du 15 avril 2016.

### 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 arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable de ses approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

### VÉRIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

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

Paris La Défense, le 31 mai 2018

KPMG S.A.

**Pascal LAGAND**

Associé

## LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

À l'assemblée générale de la S.C.P.I.,

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 avons été avisés de la convention suivante, 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.

#### **Avec la société de gestion AEW Ciloger :**

Un contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégée 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 Délégé, 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<sup>er</sup> 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 taxe.

Au titre de 2017, aucune commission de restructuration d'immeubles relative à ce contrat n'a été comptabilisée.

### 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 % toute taxe comprise du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse, pour la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission est destinée :

- À hauteur de 6,279 % toute taxe incluse, à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- À hauteur de 1,25 % hors taxe, à la recherche des investissements.

Au titre de 2017, aucune commission de souscription n'a été comptabilisée.

- Une commission de gestion, fixée à 9 % hors taxe du montant des produits locatifs hors taxe encaissés, pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la société et des sociétés dans lesquelles la société détient une participation le cas échéant, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices.

Au titre de 2017, votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission de gestion de €3 612 745.

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

Au titre de 2017 votre S.C.P.I. a comptabilisé en charges, une commission d'arbitrage de €379 855.

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 taxe de la fraction du crédit utilisée 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 2017, aucune commission d'investissement n'a été comptabilisée.

Paris La Défense, le 31 mai 2018

KPMG S.A.

**Pascal LAGAND**

Associé



# Assemblée générale ordinaire et extraordinaire du 29 juin 2018

## ORDRES DU JOUR

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

1. Lecture :
  - du rapport de la société de gestion
  - du rapport du Conseil de surveillance
  - des rapports du Commissaire aux comptes
2. Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et quitus à donner à la société de gestion
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. Affectation du résultat
8. Distribution au titre des plus-values immobilières.
9. Autorisation donnée à la société de gestion de céder des éléments du patrimoine
10. Nomination de membres du Conseil de surveillance.
11. Pouvoirs aux fins de formalités
12. Questions diverses

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

13. Modification du nombre maximum de membres du Conseil de surveillance et modification corrélative de l'article 22 des statuts

## LES RÉOLUTIONS

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

#### Première résolution

Après avoir entendu le rapport de la société de gestion, le rapport du Conseil de surveillance et le rapport du Commissaire aux comptes, l'Assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2017 tels qu'ils ont été présentés ainsi que la gestion sociale et donne quitus de sa gestion à la société de gestion AEW Ciloger.

#### Deuxième 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.

#### Troisième 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 659 249 167,00 euros, soit 384,81 euros pour une part.

#### Quatrième 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 845 693 930,39 euros, soit 493,64 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 reconstitution qui ressort à 983 692 838,23 euros, soit 574,19 euros pour une part.

#### Sixième résolution

L'Assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 30 482 148,14 euros qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 6 087 567,23 euros et de l'impact du changement de méthode comptable des provisions pour travaux (passage d'une provision pour grosse réparation à une provision pour gros entretien) de 283 594,15 euros, forme un revenu distribuable de 36 853 309,52 euros, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 28 644 283,16 euros ;
- au report à nouveau, une somme de 8 209 026,36 euros.

#### 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 5,50 euros par part en pleine jouissance, prélevé sur le compte plus-values.

Cette distribution correspond :

(i) en application de l'article 41 des Statuts, au montant acquitté par la SCPI pour une part détenue par une personne relevant du régime de l'impôt sur le revenu au titre des plus-values sur cessions d'actifs immobiliers réalisées en 2017, soit 0,50 euro par part.

Cette distribution, versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux nus-propriétaires pour les parts dont la propriété est démembrée, sera affectée, pour les associés relevant du régime de l'impôt sur le revenu, au remboursement de leur dette à l'égard de la société résultant de l'impôt acquitté par cette dernière pour leur compte. À cet égard, il est rappelé que, pour les associés ayant cédé leurs parts antérieurement à cette distribution, leur dette éventuelle a été déduite du produit de la cession.

Dans un souci d'efficacité économique, l'Assemblée générale ordinaire décide de fixer, au titre de cette distribution, le montant minimum du versement par associé à un (1) euro. Elle décide, en conséquence, que tous les montants revenant aux associés, au titre de la présente résolution, net de l'imputation de leur dette éventuelle à l'égard de la SCPI, d'un montant effectif, par associé, inférieur à ce seuil seront conservés par la SCPI et lui seront définitivement acquis.

(ii) au versement aux associés d'un montant complémentaire de 5 euros.

Cette distribution sera versée 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.

Ces distributions seront mises en paiement au cours du deuxième semestre 2018.

#### 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 2018.

#### Neuvième résolution

L'Assemblée générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées générales ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement Général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 15\*) 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 2020, les 15 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

| Candidats   | Nombre de voix | Élu | Non élu |
|---|----------------|-----|---------|
| AAAZ (SCI) (C)  |                |     |         |
| APPSCPI (R)   |                |     |         |
| ARTHIBHEL (SARL) (R)                                  |                |     |         |
| BPCE VIE (SA) (C)                                     |                |     |         |
| CASDEN BANQUE POPULAIRE (R)                           |                |     |         |
| M. MICHEL CATTIN (C)                                  |                |     |         |
| M. CHRISTOPHE DE TESSIERES DE BLANZAC (C)             |                |     |         |
| M. Jean-Marc ETIENNE (C)                              |                |     |         |
| M. Guy FAUCHON (C)                                    |                |     |         |
| M. Jérôme FRECAUT (C)                                 |                |     |         |
| FRUCTIDOR (SCI) (R)                                   |                |     |         |
| GAIA (SCI) (C)  |                |     |         |
| IPBP - INSTITUTION DE PREVOYANCE BANQUE POPULAIRE (R) |                |     |         |
| M. PATRICK JEAN (R)                                   |                |     |         |
| M. JEROME JUDLIN (R)                                  |                |     |         |
| MGEN - MUTUELLE GENERALE DE L'EDUCATION NATIONALE (R) |                |     |         |
| M. ALAIN MOLO (R)                                     |                |     |         |
| M. PAUL-LOUIS NETTER (R)                              |                |     |         |
| M. ALAIN POUCH (C)                                    |                |     |         |
| M. JEAN-PIERRE PROCUREUR (C)                          |                |     |         |
| M. JEAN-PHILIPPE RICHON (R)                           |                |     |         |
| SPIRICA (R)   |                |     |         |
| M. JEAN-PIERRE TUIL (R)                               |                |     |         |
| UMR – UNION MUTUALISTE RETRAITE (R)                   |                |     |         |

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

\* Sous réserve de l'adoption de la première résolution de la compétence de l'assemblée générale extraordinaire ayant pour objet de modifier le nombre maximum des membres du Conseil de surveillance. À défaut, 19 postes seront à pourvoir.

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

#### Dixième résolution

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

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

#### Onzième résolution

L'Assemblée générale extraordinaire, après avoir entendu le rapport de la société de gestion et celui du Conseil de surveillance, décide de modifier le nombre maximum de membres du Conseil de surveillance et de le ramener de 22 à 18.

Par conséquent, l'article 22 des statuts est modifié comme suit :

« ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

*Le Conseil de surveillance exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.*

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

Crédits photos: AEW Ciloger.  
Conception-réalisation: [www.kazoar.fr](http://www.kazoar.fr)  
Mai 2018



## **FRUCTIPIERRE**

**Société Civile de Placement Immobilier**  
à au capital de 368 337 140 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° 17-21 en date du 23/06/2017.



### **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 53 00  
infoscpi@eu.aew.com  
[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)

Signatory of:

